



§ 1063

Jorma Niemen ja Nonna Saarelan poikkeamishakemus

HEL 2011-002099 T 10 04 01

Rakvv 23-730-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää ***** maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 10890 osoitetusta rakennusalueesta sekä rakennusoikeudesta rakennussuojelun kannalta merkittävälle alueelle asuinrakennuksen laajennusosan rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että rakennuslupavaiheessa varmistetaan rakennuksen sisätilojen ääneneristystason riittävyys.

Hakija

Rakennuspaikka

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23909 tontti nro 2
(Japaninkatu 13)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on asuinrakennuksen laajennusosan (69 k-m²) rakentaminen niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa ympäristön melulta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 6.6.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 4).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen



Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Saadut lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 26.9.2011 antanut asiassa lausunnon, koska hakemus koskee poikkeamista alueella, joka on asemakaavan mukaan erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.

Lausunnossaan Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että rakennuksen laajentaminen sijoittuu tontin länsipuolelle ja sen vaikuttavuus katunäkymään sekä korkeudeltaan, massoitteeltaan että julkisivujäsentelyltään on sellainen, että kaavan suojelutavoitteet eivät vaarannu. Meluntorjunnan osalta tilanne ei heikkene. Uudenmaan ELY -keskuksella ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunto on esityslistan liitteenä 3.

Perustelut

Alueella on voimassa 20.4.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 10890. Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua ja alueen taloja on rakennettu eräitä perustyyppisiä hyvinkin vaihtelevasti soveltaen. Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala.

Haetulle tontille osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m². Tontilla olevan asuinrakennuksen laajuus on 131 k-m² joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 19 k-m².

Hakijan tarkoituksena on laajentaa rakennusta 69 k-m², jolloin tontin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m².

Haettu toimenpide poikkeaa vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen kokonaiskerrosala olisi laajentamisen jälkeen 200 k-m². Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 150 k-m² ja se ylittyisi 50 k-m². Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa



ympäristön melulta. Asunnon uusi hiljainen musiikkitala toimisi musiikin opetustilana.

Toukolan pientaloaluetta koskevan asemakaavan lähtökohtana on rakennetun ympäristön ja asemakaavallisen perusrakenteen säilyttäminen: tontit, rakennusalat ja -korkeus, talousrakennukset pihan perällä, kadut, istutettavat kadunosat ja puistoalue. Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua, joka johtuu alueella olevien rakennusten laajuuden vaihtelusta. Suojelevalla asemakaavalla on haluttu säilyttää alueelle luonteenomainen vähäinen asuinrakennusten laajuuden vaihtelu. Samalla rakennusoikeutta on kuitenkin pyritty yhdenmukaistamaan tarjoamalla joillekin tonteille lisärakentamisen mahdollisuuksia, jotta saavutettaisiin katukohtainen yhtenäisyys ja tonttien vuokraajien tasapuolinen kohtelu.

Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja vähäisiä lisärakentamisen mahdollisuuksia, päärakennuksen rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala. Haettu rakennusoikeuden muutos lisää tontin rakennusoikeutta 33,3 %.

Khs katsoo, että tontin rakennusoikeutta voidaan nostaa, jotta korttelissa nro 23909 saavutetaan tonttien vuokraajien tasavertainen kohtelu. Rakennusoikeuden nostaminen tällä tontilla vaikuttaa kaupunkikuvaan eheyttävästi ja kuitenkin siten, että katutilan vihreä yleisilme säilyy.

Tieliikenteen aiheuttama melu koetaan häiritseväksi julkisivun erittäin heikon ääneneristävyyden johdosta. Rakennusvalvonnan tulee rakennuslupavaiheessa varmistaa, että rakennuksen sisätilojen ääneneristystaso on riittävä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinympäristön parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli rakennuslupavaiheessa varmistetaan rakennuksen sisätilojen ääneneristystason riittävyys.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §



Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §
Rakennusvalvontataksa 2011 6 § a-kohta

Maksu

737 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Toukolan tontti 23909/2)
- 2 Asemapiirros (Toukolan tontti 23909/2)
- 3 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 6.6.2011

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää ***** maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavassa nro 10890



osoitetusta rakennusalueesta sekä rakennusoikeudesta rakennussuojelun kannalta merkittävälle alueelle asuinrakennuksen laajennusosan rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakennuslupavaiheessa varmistetaan rakennuksen sisätilojen ääneneristystason riittävyys.

Hakija

Rakennuspaikka

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23909 tontti nro 2
(Japaninkatu 13)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on asuinrakennuksen laajennusosan (69 k-m²) rakentaminen niin, että poiketaan vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa ympäristön melulta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 6.6.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 4).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Saadut lausunnot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 26.9.2011 antanut asiassa lausunnon, koska hakemus koskee poikkeamista alueella, joka on asemakaavan mukaan erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.



Lausunnossaan Uudenmaan ELY -keskus katsoo, että rakennuksen laajentaminen sijoittuu tontin länsipuolelle ja sen vaikuttavuus katunäkymään sekä korkeudeltaan, massoitteeltaan että julkisivujäsentelyltään on sellainen, että kaavan suojelutavoitteet eivät vaarannu. Meluntorjunnan osalta tilanne ei heikkene. Uudenmaan ELY -keskuksella ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunto on esityslistan liitteenä 3.

Perustelut

Alueella on voimassa 20.4.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 10890. Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua ja alueen taloja on rakennettu eräitä perustyyppisiä hyvinkin vaihtelevasti soveltaen. Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala.

Haetulle tontille osoitettu rakennusoikeus on 150 k-m². Tontilla olevan asuinrakennuksen laajuus on 131 k-m² joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 19 k-m².

Hakijan tarkoituksena on laajentaa rakennusta 69 k-m², jolloin tontin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m².

Haettu toimenpide poikkeaa vähäistä suuremmin asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuksen kokonaiskerrosala olisi laajentamisen jälkeen 200 k-m². Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 150 k-m² ja se ylittyisi 50 k-m². Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että laajennus ulottuu rakentamisalueen ulkopuolelle.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että naapuritontteja tulisi kohdella yhdenmukaisesti ja asuinolot väljentyisivät. Hakijan mukaan vuonna 2005 rakennettu Kumpulan kiila on lisännyt liikenteen melua Toukolassa ja asuinrakennuksen laajennusosa suojaisi koko asuntoa ympäristön melulta. Asunnon uusi hiljainen musiikkitala toimisi musiikin opetustilana.

Toukolan pientaloaluetta koskevan asemakaavan lähtökohtana on rakennetun ympäristön ja asemakaavallisen perusrakenteen säilyttäminen: tontit, rakennusalat ja -korkeus, talousrakennukset pihan perällä, kadut, istutettavat kadunosat ja puistoalue. Asemakaava on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusalojen tonttikohtaista vaihtelua, joka johtuu alueella olevien rakennusten laajuuden



vaihtelusta. Suojelevalla asemakaavalla on haluttu säilyttää alueelle luonteenomainen vähäinen asuinrakennusten laajuuden vaihtelu. Samalla rakennusoikeutta on kuitenkin pyritty yhdenmukaistamaan tarjoamalla joillekin tonteille lisärakentamisen mahdollisuuksia, jotta saavutettaisiin katukohtainen yhtenäisyys ja tonttien vuokraajien tasapuolinen kohtelu.

Asemakaavaan on merkitty päärakennuksen kerrosala ja vähäisiä lisärakentamisen mahdollisuuksia, päärakennuksen rakennusala sekä talousrakennuksen rakennusala. Haettu rakennusoikeuden muutos lisää tontin rakennusoikeutta 33,3 %.

Khs katsoo, että tontin rakennusoikeutta voidaan nostaa, jotta korttelissa nro 23909 saavutetaan tonttien vuokraajien tasavertainen kohtelu. Rakennusoikeuden nostaminen tällä tontilla vaikuttaa kaupunkikuvaan eheyttävästi ja kuitenkin siten, että katutilan vehreä yleisilme säilyy.

Tieliikenteen aiheuttama melu koetaan häiritseväksi julkisivun erittäin heikon ääneneristävyyden johdosta. Rakennusvalvonnan tulee rakennuslupavaiheessa varmistaa, että rakennuksen sisätilojen ääneneristystaso on riittävä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinympäristön parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli rakennuslupavaiheessa varmistetaan rakennuksen sisätilojen ääneneristystason riittävyys.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 ja 3 kohdat, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2011 6 § a-kohta

Maksu

737 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu



mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2011, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista, vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista poikkeamista rakennussuojelun kannalta merkittävällä alueella, joten toimivalta hakemuksen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakennuslupavaiheessa varmistetaan rakennuksen sisätilojen ääneneristystason riittävyys.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Nirkko Saara, asiamies, puhelin: 310 64694
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Toukolan tontti 23909/2)
- 2 Asemapiirros (Toukolan tontti 23909/2)
- 3 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 6.6.2011

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen



21.11.2011

Kaj/4

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus