



13.02.2012

Kaj/5

§ 174

Poikkeamishakemus (Kulosaari, Rantatöyry 3)

HEL 2011-002252 T 10 04 01

Rakvv 42-484-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Rantatöyrylle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavasta nro 4450 kuuden autotallin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön siten, että asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylitetään vähäistä suuremmin.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 18.2.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

Asunto Oy Rantatöyry (18.2.2011)

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42067 tontti nro 3 (Rantatöyry 3)

Hakemus

Kellarissa olevien kuuden autotallin (yhteensä 136,0 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, jolloin rakennusoikeus ylitetään 101,5 k-m²:llä (14,1 %) ja muodostuu osittain kolmas kerros asemakaavan salliessa enintään kaksi kerrosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.11.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

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.

Perustelut



Alueella on voimassa 17.1.1959 vahvistettu asemakaava nro 4450. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu enintään kaksikerroksisten rivitalojen korttelialueeseen (II r). Autojen paikoitustiloja on varattava riittävästi. Rakennusalan pinta-alasta saa rakentaa 5/6, joten tontin rakennusoikeuden on tulkittu olevan 720 k-m².

Rakennuksen valmistumisvuosi on 1961. Se sijaitsee rinteessä siten, että kadun puolella rakennus on kaksikerroksinen ja pihan puolella on lisäksi osin maanpäällinen kellari.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen kellarissa olevat kuusi autotallia asuinkäyttöön. Kellariin tehtävä uusi asuintila muodostaa taloon samalla uuden, kolmannen kerroksen. Rakennuksen ulkomitat eivät muutu. Autopaikkojen määrä vähenee hankkeen myötä nykyisestä 12 paikasta kahdeksaan. Autopaikoista kuusi sijoittuu pihalle yksi kunkin asunnon eteen ja kaksi muuta paikkaa osoitetaan tontille rakennuksen eteläpäätyyn.

Hakijan 18.2.2011 päivätty suunnitelma on tämän asian esityslistan liitteenä 4.

Asuintilojen lisääminen liikenteellisesti hyvällä paikalla on perusteltua. Jotta pysäköintipaikkoja on riittävästi, tulee hankkeen toteutuksessa noudattaa hakijan rakennussuunnitelmaa, jossa autopaikkoja on voimassa olevan pysäköinnin suunnitteluohjeen alemman vaihtoehdon mukaisesti 1,25 autopaikkaa / asunto. Tontti on aivan metroaseman tuntumassa, joten tätä autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinolojen parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli rakentamisessa noudatetaan 18.2.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu



13.02.2012

Kaj/5

774 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 15.2.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kulosaaren tontti 42067/3)
- 2 Asemapiirustus (Kulosaaren tontti 42067/3)
- 3 Asemakaava nro 4450
- 4 Muutossuunnitelma 18.2.2011
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.11.2011

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne myöntää Asunto Oy Rantatöyrylle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen poikkeamisen asemakaavasta nro 4450 kuuden autotallin käyttötarkoituksen muuttamiseksi



asuinkäyttöön siten, että asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylitetään vähäistä suuremmin.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 18.2.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

Asunto Oy Rantatöyry (18.2.2011)

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42067 tontti nro 3 (Rantatöyry 3)

Hakemus

Kellarissa olevien kuuden autotallin (yhteensä 136,0 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, jolloin rakennusoikeus ylitetään 101,5 k-m²:llä (14,1 %) ja muodostuu osittain kolmas kerros asemakaavan sallissa enintään kaksi kerrosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.11.2011 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 5).

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.

Perustelut

Alueella on voimassa 17.1.1959 vahvistettu asemakaava nro 4450. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu enintään kaksikerroksisten rivitalojen korttelialueeseen (II r). Autojen paikoitustiloja on varattava riittävästi. Rakennusalan pinta-alasta saa rakentaa 5/6, joten tontin rakennusoikeuden on tulkittu olevan 720 k-m².

Rakennuksen valmistumisvuosi on 1961. Se sijaitsee rinteessä siten, että kadun puolella rakennus on kaksikerroksinen ja pihan puolella on lisäksi osin maanpäällinen kellari.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa rakennuksen kellarissa olevat kuusi autotallia asuinkäyttöön. Kellariin tehtävä uusi asuintila muodostaa



taloon samalla uuden, kolmannen kerroksen. Rakennuksen ulkomitat eivät muutu. Autopaikkojen määrä vähenee hankkeen myötä nykyisestä 12 paikasta kahdeksaan. Autopaikoista kuusi sijoittuu pihalle yksi kunkin asunnon eteen ja kaksi muuta paikkaa osoitetaan tontille rakennuksen eteläpäätyyn.

Hakijan 18.2.2011 päivätty suunnitelma on tämän asian esityslistan liitteenä 4.

Asuintilojen lisääminen liikenteellisesti hyvällä paikalla on perusteltua. Jotta pysäköintipaikkoja on riittävästi, tulee hankkeen toteutuksessa noudattaa hakijan rakennussuunnitelmaa, jossa autopaikkoja on voimassa olevan pysäköinnin suunnitteluohjeen alemman vaihtoehdon mukaisesti 1,25 autopaikkaa / asunto. Tontti on aivan metroaseman tuntumassa, joten tätä autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinolojen parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli rakentamisessa noudatetaan 18.2.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 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 15.2.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.



13.02.2012

Kaj/5

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, joten toimivalta hakemuksen ratkaisemisessa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 18.2.2011 päivättyä suunnitelmaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Antti Peltonen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kulosaaren tontti 42067/3)
- 2 Asemapiirustus (Kulosaaren tontti 42067/3)
- 3 Asemakaava nro 4450
- 4 Muutossuunnitelma 18.2.2011
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.11.2011

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5



13.02.2012

Kaj/5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566