



18.06.2012

Kaj/8

§ 746

Poikkeamishakemus (Kulosaaren tontti 42027/2)

HEL 2011-010081 T 10 04 01

Rakvv 42-699-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää ***** vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11155 osoitetusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksen autotallin muuttamiseksi asuintilaksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 3.3.2011 päivätyn asemapiirroksen suunnitelmaa.

Hakija

***** (10.3.2011)

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42027 tontti nro 2

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on autotallin (50 k-m²) muuttaminen 1. kerroksessa asuintilaksi niin, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään. Autotalli siirretään kellariin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.5.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 3).

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, naapureiden suostumukset, jätetty muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksen tekijä on kiinnittänyt huomiota toimenpiteen myötä rakennuksen lisääntyvään ikkunapinta-alaan ja sen materiaalivalintaan. Huomautukseen liittyen voidaan todeta, että osa tehtävistä



ikkunamuutoksista on jo hakijan saaman rakennusluvan mukaisia. Poikkeamisen yhteydessä toteutettava uusien ikkunoiden rakentaminen on luonteeltaan vähäinen toimenpide, jonka ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapureille.

Saadut lausunnot

Koska Kulosaaren huvila-alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun, on asiassa pyydetty lausuntoa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kaupunginmuseolta, jotka ovat ilmoittaneet, etteivät näe tarvetta antaa lausuntoa hakemuksesta.

Perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 11155. Asemakaavan mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialue. Tontin tehokkuusluku on $e=0,3$ (vastaa rakennusoikeutta 358 k-m², minkä lisäksi autosuojaan saa käyttää 40 k-m²), enimmäiskerrosluku 2½ ja rakennuksen enimmäiskoko 450 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2.

Kaksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1954 ja on kooltaan 412 k-m² (asuntokerrosalaa 362 k-m² ja autosuoja 50 k-m²).

Hakijan tarkoituksena on lisätä asuntokerrosalaa autosuojan verran, jolloin asuntokerrosalaksi tulee 412 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 54 k-m² (15 %). Tonttitehokkuusluvaksi tulee näin ollen noin $e=0,35$.

Kaupunginhallitus toteaa, että hankkeessa lisätään asuinpinta-alaa rakennuksen ulkomuotoa olennaisesti muuttamatta. Asuinolosuhteiden parantaminen lisää myös rakennussuojelun edellytyksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinpinta-alan lisääminen ja rakennussuojelun edellytysten parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 3.3.2011 päivätyn asemapiirroksen suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

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



18.06.2012

Kaj/8

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 20.6.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kulosaaren tontti 42027/2)
- 2 Asemapiirros (Kulosaaren tontti 42027/2)
- 3 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 11.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Lainvoimaisuusohje
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Päätösehdotus

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



Kaupunginhallitus päättäne myöntää ***** vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11155 osoitetusta rakennusoikeudesta asuinrakennuksen autotallin muuttamiseksi asuintilaksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 3.3.2011 päivätyn asemapiirroksen suunnitelmaa.

Hakija

***** (10.3.2011)

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42027 tontti nro 2

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on autotallin (50 k-m²) muuttaminen 1. kerroksessa asuintilaksi niin, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään. Autotalli siirretään kellariin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.5.2012 antanut hakemuksesta lausunnon (Liite 3).

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, naapureiden suostumukset, jätetty muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen on liitetty hakemusasiasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksen tekijä on kiinnittänyt huomiota toimenpiteen myötä rakennuksen lisääntyvään ikkunapinta-alaan ja sen materiaalivalintaan. Huomautukseen liittyen voidaan todeta, että osa tehtävistä ikkunamuutoksista on jo hakijan saaman rakennusluvan mukaisia. Poikkeamisen yhteydessä toteutettava uusien ikkunoiden rakentaminen on luonteeltaan vähäinen toimenpide, jonka ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapureille.

Saadut lausunnot

Koska Kulosaaren huvila-alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen



kulttuuriympäristöjen luetteloon, on asiassa pyydetty lausuntoa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kaupunginmuseolta, jotka ovat ilmoittaneet, etteivät näe tarvetta antaa lausuntoa hakemuksesta.

Perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 11155. Asemakaavan mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialuetta. Tontin tehokkuusluku on $e=0,3$ (vastaa rakennusoikeutta 358 k-m², minkä lisäksi autosuojaan saa käyttää 40 k-m²), enimmäiskerrosluku 2½ ja rakennuksen enimmäiskoko 450 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2.

Kaksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1954 ja on kooltaan 412 k-m² (asuntokerrosalaa 362 k-m² ja autosuoja 50 k-m²).

Hakijan tarkoituksena on lisätä asuntokerrosalaa autosuojan verran, jolloin asuntokerrosalaksi tulee 412 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 54 k-m² (15 %). Tonttitehokkuusluvuksi tulee näin ollen noin $e=0,35$.

Kaupunginhallitus toteaa, että hankkeessa lisätään asuinpinta-alaa rakennuksen ulkomuotoa olennaisesti muuttamatta. Asuinolosuhteiden parantaminen lisää myös rakennussuojelun edellytyksiä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuinpinta-alan lisääminen ja rakennussuojelun edellytysten parantaminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 3.3.2011 päivätyn asemapiirroksen suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

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



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 julkisanon jälkeen 20.6.2012, 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 poikkeamisen 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 rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 3.3.2011 päivätyn asemapiirroksen suunnitelmaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Kulosaaren tontti 42027/2)
- 2 Asemapiirros (Kulosaaren tontti 42027/2)
- 3 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 11.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen



18.06.2012

Kaj/8

Hakija

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

Muistutuksen tekijä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula