



06.08.2012

Kaj/9

§ 830

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Ruotsinsalmentie 14)

HEL 2012-004276 T 10 04 01

Rakvv 45-634-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 8145 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen autopaikkamääräyksestä pientalon rakentamista varten.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalta poistettavat istutukset korvataan uusilla.
- Tontille tulee asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Hakija

Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14 (25.1.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45446 tontti nro 9 (Ruotsinsalmentie 14)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennusoikeuden lisääminen nostamalla tonttitehokkuutta nykyisestä (e=0,2) lukuun e=0,25 pientalon rakentamista varten.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.5.2012 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

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



Hakemuksesta on tiedotettu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.4.2012). Vastaanottajille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on tehty yksi muistutus. Hakija on erikseen kuullut naapurit, joiden lausunnot on liitetty hakemukseen.

Yksi naapureista esitti muistutuksessaan suunnitellun uudisrakennuksen siirtämistä 6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta, koska kaksikerroksinen talo tulisi varjostamaan liikaa hänen tonttiaan.

Muistutus on liitteenä 4.

Naapurien kuulemisvaiheessa uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista on ollut 4 metriä, mikä on voimassa olevan kaavan mukainen vähimmäisetäisyys. Tämän jälkeen rakennuksen sijoitusta on muutettu siten, että etäisyys naapuritonttiin 45446/8 on vähintään 5 metriä.

Perustelut

Alueella on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Kaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksikerroksisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku on $e=0,2$. Tontin pinta-ala on $1\,327\text{ m}^2$, joten rakennusoikeuden määrä on 265 k-m^2 . Autopaikkojen lukumäärän tontilla tulee olla $\leq 2:1$ autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto >140 huoneistoneliometriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden on oltava tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontti sijaitsee Vartioharjun pientaloalueella ja se on yksityisomistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen omakotitalo. Rakennusoikeutta on käytetty tontilla 121 k-m^2 .

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan kaksikerroksinen omakotitalo (194 k-m^2). Olemassa olevan ja suunnitteilla olevan rakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 315 k-m^2 , mikä ylittää (50 k-m^2) voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttitehokkuusluvun ollessa $e=0,25$ tontin rakennusoikeuden määrä on 332 k-m^2 ja rakennusoikeutta jää käyttämättä 17 k-m^2 esimerkiksi laajennusosien rakentamista varten.

Kaupunginhallitus toteaa, että tonttitehokkuusluku voidaan nostaa lukuun $e=0,25$ siten, että rakennusoikeuden määrä lisääntyy 67 k-m^2 . Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se on alueella aiemmin noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukaista.



Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin käyttömahdollisuuksien parantaminen ja asuinpinta-alan lisääminen.

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 rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä korjattua asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. 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 § 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 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muistutus 10.2.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.5.2012

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tekijä	Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14:lle vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 8145 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen autopaikkamääräyksestä pientalon rakentamista varten.

Poikkeaminen myönnettäneen seuraavin ehdoin:

- Rakentamisessa tulee noudattaa rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalta poistettavat istutukset korvataan uusilla.
- Tontille tulee asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Hakija

Asunto Oy Ruotsinsalmentie 14 (25.1.2012)

Rakennuspaikka



45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45446 tontti nro 9
(Ruotsinsalmentie 14)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakennusoikeuden lisääminen nostamalla tonttitehokkuutta nykyisestä ($e=0,2$) lukuun $e=0,25$ pientalon rakentamista varten.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.5.2012 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

Hakemuksesta on tiedotettu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.4.2012). Vastaanottajille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on tehty yksi muistutus. Hakija on erikseen kuullut naapurit, joiden lausunnot on liitetty hakemukseen.

Yksi naapureista esitti muistutuksessaan suunnitellun uudisrakennuksen siirtämistä 6 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta, koska kaksikerroksinen talo tulisi varjostamaan liikaa hänen tonttiaan.

Muistutus on liitteenä 4.

Naapurien kuulemisvaiheessa uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista on ollut 4 metriä, mikä on voimassa olevan kaavan mukainen vähimmäisetäisyys. Tämän jälkeen rakennuksen sijoitusta on muutettu siten, että etäisyys naapuritonttiin 45446/8 on vähintään 5 metriä.

Perustelut

Alueella on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Kaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksikerroksisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku on $e=0,2$. Tontin pinta-ala on $1\,327\text{ m}^2$, joten rakennusoikeuden määrä on 265 k-m^2 . Autopaikkojen lukumäärän tontilla tulee olla $\leq 2:1$ autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto >140 huoneistoneliometriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden on oltava tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.



Tontti sijaitsee Vartioharjun pientaloalueella ja se on yksityisomistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut yksikerroksinen omakotitalo. Rakennusoikeutta on käytetty tontilla 121 k-m².

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan kaksikerroksinen omakotitalo (194 k-m²). Olemassa olevan ja suunnitteilla olevan rakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 315 k-m², mikä ylittää (50 k-m²) voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän. Tonttitehokkuusluvun ollessa e=0,25 tontin rakennusoikeuden määrä on 332 k-m² ja rakennusoikeutta jää käyttämättä 17 k-m² esimerkiksi laajennusosien rakentamista varten.

Kaupunginhallitus toteaa, että tonttitehokkuusluku voidaan nostaa lukuun e=0,25 siten, että rakennusoikeuden määrä lisääntyy 67 k-m². Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se on alueella aiemmin noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukaista.

Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin käyttömahdollisuuksien parantaminen ja asuinpinta-alan lisääminen.

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 rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä korjattua asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. 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 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

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



06.08.2012

Kaj/9

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, 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, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa hakemusta ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan rakennuksen sijoituksen ja istutusten korvaamisen osalta 10.5.2012 päivättyä asemapiirrosta, missä uudisrakennuksen etäisyys naapuritontista nro 8 on vähintään 5 metriä ja tontin rajalla olevat poistuvat istutukset korvataan uusilla. Lisäksi voidaan poiketa voimassa olevan kaavan autopaikkamääräyksestä ja noudattaa 7.2.2012 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita, joiden mukaan tontille tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi



06.08.2012

Kaj/9

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45446/9)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muistutus 10.2.2012
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 14.5.2012

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
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula

Päätöshistoria

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 11.5.2012

HEL 2012-004276 T 10 04 01

Rakennusvirasto puoltaa Asunto-osakeyhtiö Ruotsinsalmentie 14 poikkeamishakemusta. Hakemuksessa esitetään tontin rakennusoikeuden nostoa tonttitehokkuuslukemasta 0,20 tonttitehokkuuslukemaan 0,25. Rakennusvirasto muistuttaa että yhtiön tulee huolehtia hulevesistään omalla tontillaan.

Lisätiedot

Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi