



15.10.2012

Kaj/3

§ 1134

Poikkeamishakemus (Herttoniemi, Abraham Wetterin tie 18)

HEL 2012-003589 T 10 04 01

Rakvv 43-4214-11-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11921 osoitetusta rakennusoikeudesta asuinkerrostalon rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 417 k-m².

Lisäksi poiketaan AK 1 -korttelialueen kaavamääräyksestä, autopaikkojen sijoittamisesta ja niiden vähimmäismäärästä, parvekkeiden rakentamista koskevista kaavamääräyksistä, kerrosluvusta ja rakennusalasta.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että

- Rakentamisessa noudatetaan 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota.
- Sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään kaksi autopaikkaa ja kadun puoleiselle etupihalle ei sijoiteta autopaikkoja.

Hakija

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (21.12.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontti nro 7 (Abraham Wetterin tie 18)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakentaa asuinkerrostalo Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Asuinkerrostaloon tulee kehitysvammaisten asuntoryhmä Majakka sekä senioreille suunnattuja Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja. Senioriasuntoja tulee yhteensä 55 kpl. Kehitysvammaisten nuorten asuntoryhmä Majakkaan tulee 12 asuntoa. Majakassa on asuntojen lisäksi yhteistiloja sekä henkilökunnan tilat. Majakassa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Majakan tilat tulevat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistöosakeyhtiön haltuun, joka vuokraa asunnot tuleville asukkaille ja yhteiset tilat Helsingin kaupungin sosiaalivirastolle.



Kehitysvammaisten asumiselle välttämättömien palvelujen järjestämisestä vastaa sosiaalivirasto.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että se mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen, asuinolojen parantamisen, asuntorakentamisen monipuolistamisen ja kaupunkikuvan parantamisen.

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että myös tällä tontilla olisi luontevaa noudattaa AK-korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä, koska tontille suunniteltu asuinkerrostalo on verrattavissa korttelin muihin asuinkerrostaloihin. Hakija perustelee poikkeamista ja viherhuoneiden rakentamista sillä, että asumisen tasoa kohentavat viherhuoneet rakennetaan kaikkiin asuntoihin parvekkeiden sijaan. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että parvekkeiden sijaan rakennetaan viherhuoneita ja viherhuoneiden aukotus on suunniteltu samankaltaiseksi ympäröivän ikkuna-aukotuksen kanssa tavoitteena kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Hakija perustelee kattokerroksien rakentamista koko korttelia koskevan asemakaavan hengen mukaisena toimenpiteenä, joka lisää asumisviihtyvyyttä ja kohentaa rakennusten kaupunkikuvallista roolia. Hakija perustelee poikkeamista rajoista sillä, että maanpäällisiin kerroksiin sijoitetut asumisviihtyvyyttä lisäävät yhteistilat ja viherhuoneet kasvattavat rakennuksen kokonaisuutta ja rajojen ylitys tapahtuu päädyissä ja piha puolella, missä siitä ei ole kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 1.6.2012 antanut hakemusta puoltavan 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 naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (2.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Viranomaisneuvottelut

Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ja esittänyt, että vireillä olevan poikkeamishakemuksen yhteydessä haetaan poikkeamista myös yhdeksännen kerroksen osalta. Tällöin voidaan suunnittelussa alusta alkaen ottaa huomioon



myös korotuksen edellyttämät paloturvallisuuteen liittyvät rakenteelliset ja toiminnalliset vaatimukset. Neuvottelukunta on todennut, että viherhuoneet ovat hyvä tapa hoitaa meluun torjuntaan liittyvät vaatimukset.

Kaavamääräykset

Alueella on voimassa 19.5.2010 vahvistettu asemakaava nro 11921. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle voi sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja / tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on Sahaajankadun suuntaisessa rakennusosassa 8 ja Abraham Wetterin tien suuntaisessa rakennusosassa 5. Tontin autopaikat on sijoitettava saattoliikenteelle ja vieraspysäköinnille tarkoitettuja paikkoja lukuun ottamatta pihakannen alle tai korttelissa sijaitsevalle LPA-alueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa ja 1 ap / 200 k-m² palveluasuntojen asuinkerrosalaa. Tontti on rakentamaton.

Perustelut

Kaupunginhallitus katsoo, että AK-korttelialueita koskevien erillismääräysten soveltaminen hakemuksen kohteena olevan tontin AK-1 -korttelialueella on tarkoituksenmukaista ja kaavan hengen mukaista. AK-korttelialueen määräykset koskevat muun muassa yhteistilojen ja palvelevien tilojen rakentamista kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Hanke poikkeaa autopaikkojen vähimmäismäärästä sekä määräyksestä, jonka mukaan piha-alueelle voi sijoittaa vain saattoliikenteen autopaikkoja. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä suunnitelmien mukaiselle määrälle senioriasuntoja on 35 ap ja suunnitelmien mukaiselle määrälle palveluasuntoja 5 ap (yhteensä 40 ap). Suunnitelmissa on esitetty autopaikkoja senioriasunnoille 22 ap ja palveluasunnoille 3 ap (yhteensä 25 ap). Autopaikoista 11 kpl on sijoitettu korttelin LPA-alueelle ja 11 kpl tontin autohalliin. Piha-alueille on esitetty 3 kpl saattoliikenteen autopaikkoja, joiden lisäksi korttelialueelle tulee sijoittaa 3 kpl palveluasuntojen autopaikkoja.

Poikkeaminen autopaikkojen määrästä on perusteltu, koska kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto on ilmoittanut senioriasunnoille riittäväksi määräksi autopaikkoja 1 ap /160 k-m². Lisäksi hankkeen rakennuttajana toimiva sosiaalivirasto on ilmoittanut, että palveluasuntojen tiloihin muuttavat kehitysvammaiset asukkaat eivät tarvitse lainkaan autopaikkoja ja näin ollen henkilökunnan käyttöön varataan 3 autopaikkaa. Pihan alaisen pysäköintikellarin koon



rajoittaminen edistää pihan vihersuunnittelua ja pihan maisemallisesti luontevaa ja esteetöntä yhdistämistä viereiseen Asentajanpuistoon. Kaksi autopaikkaa on mahdollista sijoittaa sisäpihalle maantasoisena. Pihakannen alaiseen autohalliin on pohjaratkaisua kehittämällä lisättävä yksi autopaikka.

Asuntokerrosalan enimmäismäärän ylittäminen viherhuoneiden tarvitsemalla kerrosalan määrällä (417 k-m²) on perusteltua, sillä parvekkeiden sijasta rakennettavat lämmöneristetyt viherhuoneet lisäävät asumisen tasoa ja asuntorakentamisen monipuolisuutta sekä parantavat lasitettua parvekettä paremmin ääneneristystä Abraham Wetterin tien suuntaan. Viherhuoneet tulee toteuttaa suunnitelmien mukaisesti muista asuinhuoneista erotettuna tilana, kaikilta julkisivun osiltaan pääosin lasisina ja parvekkeen kaltaisesti avattavin ikkunoin varustettuna. Ulkonurkkien detaljiratkaisuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta viherhuoneiden kaupunkikuvallinen ilme on kevyt ja läpinäkyvä.

Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kadun puoleiset parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti 1-4 parvekkeen ryhminä käyttäen muusta julkisivusta poikkeavaa väritystä. Parvekkeet korvaavien viherhuoneiden aukotuksen suunnittelu pääasiallisesti ikkunoiden kaltaisesti on perusteltua eheän kaupunkikuvallisen kokonaisilmeen saavuttamiseksi.

Enimmäiskerroslukumäärä ylitetään saunaosaston, saunan terassin ja ilmanvaihtokonehuoneen sisältävillä kattokerroksilla. Pääosin sisäänvedettyjen, kaavan enimmäiskerroslukumäärän ylittävien kattokerrosten rakentaminen saunatiloja ja iv-konehuoneita varten on perusteltua, sillä kerrokset täyttävät kaavan tavoitteen ullakolle sijoitettavista saunatiloista ja ilmanvaihtokonehuoneista. Korkeamman rakennusosan kattokerros edistää rakennuksen kaupunkikuvallista roolia näkymäakselin päätteenä olevana torniaiheena.

Rakennusalueiden rajojen ylitykset päädyissä ja pihan puolella asettuvat pääosin kaavan mukaan istutettaville alueille. Rajojen ylitykset eivät merkittävästi muuta olosuhteita naapurien suuntaan eivätkä ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta haittaa kaavan toteutumiseen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen, asuinolojen parantaminen, asuntorakentamisen monipuolistaminen ja kaupunkikuvan 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



15.10.2012

noudatetaan 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota ja mikäli sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään kaksi autopaikkaa ja kadun puoleiselle etupihalle ei sijoiteta autopaikkoja. 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. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.10.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

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

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Herttoniemen tontti 43040/7)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43040/7)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 1.6.2012

Otteet



15.10.2012

Kaj/3

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 11921 osoitetusta rakennusoikeudesta asuinkerrostalon rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 417 k-m².

Lisäksi poiketaan AK 1 -korttelialueen kaavamääräyksestä, autopaikkojen sijoittamisesta ja niiden vähimmäismäärästä, parvekkeiden rakentamista koskevista kaavamääräyksistä, kerrosluvusta ja rakennusalasta.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että

- Rakentamisessa noudatetaan 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota.
- Sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään kaksi autopaikkaa ja kadun puoleiselle etupihalle ei sijoiteta autopaikkoja.

Hakija

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (21.12.2011)

Rakennuspaikka

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontti nro 7 (Abraham Wetterin tie 18)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakentaa asuinkerrostalo Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Asuinkerrostaloon tulee kehitysvammaisten asuntoryhmä Majakka sekä senioreille suunnattuja Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja. Senioriasuntoja tulee yhteensä 55 kpl. Kehitysvammaisten nuorten asuntoryhmä Majakaan tulee 12 asuntoa. Majakassa on asuntojen lisäksi yhteistiloja sekä henkilökunnan tilat.



Majakassa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Majakan tilat tulevat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistöosakeyhtiön haltuun, joka vuokraa asunnot tuleville asukkaille ja yhteiset tilat Helsingin kaupungin sosiaalivirastolle. Kehitysvammaisten asumiselle välttämättömien palvelujen järjestämisestä vastaa sosiaalivirasto.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että se mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen, asuinolojen parantamisen, asuntorakentamisen monipuolistamisen ja kaupunkikuvan parantamisen.

Hakija perustelee poikkeamia sillä, että myös tällä tontilla olisi luontevaa noudattaa AK-korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä, koska tontille suunniteltu asuinkerrostalo on verrattavissa korttelin muihin asuinkerrostaloihin. Hakija perustelee poikkeamista ja viherhuoneiden rakentamista sillä, että asumisen tasoa kohentavat viherhuoneet rakennetaan kaikkiin asuntoihin parvekkeiden sijaan. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että parvekkeiden sijaan rakennetaan viherhuoneita ja viherhuoneiden aukotus on suunniteltu samankaltaiseksi ympäröivän ikkuna-aukotuksen kanssa tavoitteena kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Hakija perustelee kattokerroksien rakentamista koko korttelia koskevan asemakaavan hengen mukaisena toimenpiteenä, joka lisää asumisviihtyvyyttä ja kohentaa rakennusten kaupunkikuvallista roolia. Hakija perustelee poikkeamista rajoista sillä, että maanpäällisiin kerroksiin sijoitetut asumisviihtyvyyttä lisäävät yhteistilat ja viherhuoneet kasvattavat rakennuksen kokonaisuutta ja rajojen ylitys tapahtuu päädyissä ja piha puolella, missä siitä ei ole kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 1.6.2012 antanut hakemusta puoltavan 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 naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (2.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Viranomaisneuvottelut

| | | | | |
|---|---|---|------------------------------|--|
| 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 |
|---|---|---|------------------------------|--|



Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hanketta ja esittänyt, että vireillä olevan poikkeamishakemuksen yhteydessä haetaan poikkeamista myös yhdeksännen kerroksen osalta. Tällöin voidaan suunnittelussa alusta alkaen ottaa huomioon myös korotuksen edellyttämät paloturvallisuuteen liittyvät rakenteelliset ja toiminnalliset vaatimukset. Neuvottelukunta on todennut, että viherhuoneet ovat hyvä tapa hoitaa meluun torjuntaan liittyvät vaatimukset.

Kaavamääräykset

Alueella on voimassa 19.5.2010 vahvistettu asemakaava nro 11921. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), jolle voi sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja / tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerroslukumäärä on Sahaajankadun suuntaisessa rakennusosassa 8 ja Abraham Wetterin tien suuntaisessa rakennusosassa 5. Tontin autopaikat on sijoitettava saattoliikenteelle ja vieraspysäköinnille tarkoitettuja paikkoja lukuun ottamatta pihakannen alle tai korttelissa sijaitsevalle LPA-alueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa ja 1 ap / 200 k-m² palveluasuntojen asuinkerrosalaa. Tontti on rakentamaton.

Perustelut

Kaupunginhallitus katsoo, että AK-korttelialueita koskevien erillismääräysten soveltaminen hakemuksen kohteena olevan tontin AK-1 -korttelialueella on tarkoituksenmukaista ja kaavan hengen mukaista. AK-korttelialueen määräykset koskevat muun muassa yhteistilojen ja palvelevien tilojen rakentamista kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Hanke poikkeaa autopaikkojen vähimmäismäärästä sekä määräyksestä, jonka mukaan piha-alueelle voi sijoittaa vain saattoliikenteen autopaikkoja. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä suunnitelmien mukaiselle määrälle senioriasuntoja on 35 ap ja suunnitelmien mukaiselle määrälle palveluasuntoja 5 ap (yhteensä 40 ap). Suunnitelmissa on esitetty autopaikkoja senioriasunnoille 22 ap ja palveluasunnoille 3 ap (yhteensä 25 ap). Autopaikoista 11 kpl on sijoitettu korttelin LPA-alueelle ja 11 kpl tontin autohalliin. Piha-alueille on esitetty 3 kpl saattoliikenteen autopaikkoja, joiden lisäksi korttelialueelle tulee sijoittaa 3 kpl palveluasuntojen autopaikkoja.

Poikkeaminen autopaikkojen määrästä on perusteltu, koska kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosasto on ilmoittanut senioriasunnoille riittäväksi määräksi autopaikkoja 1 ap /160 k-m².



Lisäksi hankkeen rakennuttajana toimiva sosiaalivirasto on ilmoittanut, että palveluasuntojen tiloihin muuttavat kehitysvammaiset asukkaat eivät tarvitse lainkaan autopaikkoja ja näin ollen henkilökunnan käyttöön varataan 3 autopaikkaa. Pihan alaisen pysäköintikellarin koon rajoittaminen edistää pihan vihersuunnittelua ja pihan maisemallisesti luontevaa ja esteetöntä yhdistämistä viereiseen Asentajanpuistoon. Kaksi autopaikkaa on mahdollista sijoittaa sisäpihalle maantasoisena. Pihakannen alaiseen autohalliin on pohjaratkaisua kehittämällä lisättävä yksi autopaikka.

Asuntokerrosalan enimmäismäärän ylittäminen viherhuoneiden tarvitsemalla kerrosalan määrällä (417 k-m²) on perusteltua, sillä parvekkeiden sijasta rakennettavat lämmöneristetyt viherhuoneet lisäävät asumisen tasoa ja asuntorakentamisen monipuolisuutta sekä parantavat lasitettua parvekettä paremmin ääneneristystä Abraham Wetterin tien suuntaan. Viherhuoneet tulee toteuttaa suunnitelmien mukaisesti muista asuinhuoneista erotettuna tilana, kaikilta julkisivun osiltaan pääosin lasisina ja parvekkeen kaltaisesti avattavin ikkunoin varustettuna. Ulkonurkkien detaljiratkaisuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta viherhuoneiden kaupunkikuvallinen ilme on kevyt ja läpinäkyvä.

Lisäksi haetaan poikkeamista asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan kadun puoleiset parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti 1-4 parvekkeen ryhminä käyttäen muusta julkisivusta poikkeavaa väritystä. Parvekkeet korvaavien viherhuoneiden aukotuksen suunnittelu pääasiallisesti ikkunoiden kaltaisesti on perusteltua eheän kaupunkikuvallisen kokonaisilmeen saavuttamiseksi.

Enimmäiskerroslukumäärä ylitetään saunaosaston, saunan terassin ja ilmanvaihtokonehuoneen sisältävillä kattokerroksilla. Pääosin sisäänvedettyjen, kaavan enimmäiskerroslukumäärän ylittävien kattokerrosten rakentaminen saunatiloja ja iv-konehuoneita varten on perusteltua, sillä kerrokset täyttävät kaavan tavoitteen ullakolle sijoitettavista saunatiloista ja ilmanvaihtokonehuoneista. Korkeamman rakennusosan kattokerros edistää rakennuksen kaupunkikuvallista roolia näkymäakselin päätteenä olevana torniaiheena.

Rakennusalueiden rajojen ylitykset päädyissä ja pihan puolella asettuvat pääosin kaavan mukaan istutettaville alueille. Rajojen ylitykset eivät merkittävästi muuta olosuhteita naapurien suuntaan eivätkä ne heikennä kaupunkikuvaa tai aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen, asuinolojen parantaminen, asuntorakentamisen monipuolistaminen ja kaupunkikuvan 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 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota ja mikäli sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään kaksi autopaikkaa ja kadun puoleiselle etupihalle ei sijoiteta autopaikkoja. 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. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 17.10.2012, 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 muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista



15.10.2012

asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että:

- Rakentamisessa noudatetaan 7.2.2012 päivättyä rakennusalueen rajojen ylitystä koskevaa kaaviota.
- Sisäpihalle sijoitetaan maantasoisena enintään kaksi autopaikkaa. Kadun puoleiselle etupihalle ei tule sijoittaa autopaikkoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, 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 (Herttoniemen tontti 43040/7)
- 2 Asemapiirros (Herttoniemen tontti 43040/7)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 1.6.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus, Maunula