



06.10.2014

Kaj/2

**Korjattu 22.10.2014 LM (Hallintolaki 51 §) -
Päätöksen aiotun julkipanon päivämäärä
(8.10.2014) on korjattu toteutuneen
julkipanon mukaiseksi (23.10.2014)**

§ 1019

**Poikkeamishakemus (Kulosaaren korttelin 42055 tontti 1,
Svinhufvudintie 3 / Tupavuori 6)**

HEL 2014-002385 T 10 04 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää asunto-osakeyhtiö Svinhufvudintie 3:lle maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 2 mom. 2. kohdan mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 4541 osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakennusosalasta lisärakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy 1 500 k-m²:llä.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin

- asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta saa ylittää 1 500 k-m²:llä, minkä ohella rakennusoikeuden lisäksi saa asuinrakennuksiin sijoittaa yhteistiloja ja teknisiä tiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta ja autotalleja
- nykyistä asuinkerrostaloa saa korottaa yhdellä kerroksella niin, että lisäkerroksen ala on enintään 90 % edellisen kerroksen alasta ja että tämä sisäänveto toteutetaan yhtenäisesti Svinhufvudintien puolella,
- asemakaavan mukaisesta rakennusosalasta ja talotyypistä saa poiketa niin, että Svinhufvudintien puoleisella tontin osalla saa rakentaa 2 - 3 -kerroksisen asuinrakennuksen, joka voi olla myös rivitalo, ja että nykyisen asuinkerrostalon porrashuoneita saa laajentaa rakennusalan ulkopuolelle,
- tontin autopaikkoja ei saa sijoittaa sen kaakkoispuolella olevalle puistokaistalle,
- tontilla on sallittava sen kaakkoisreunassa vapaa jalankulku Tupavuori-kadun ja ostoskeskukselle vievien portaiden välillä,
- autopaikkoja tulee osoittaa kerrostaloa varten vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² ja 0,6 ap/asunto sekä rivitaloa varten vastaavasti 1 ap/100 k-m² ja 1 ap/asunto,
- pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikallamuurattua punatiiltä ja valkoista perinteistä rappausta,



- parvekkeet ja nykyisen rakennuksen lisäkerroksen terassi tulee lasittaa kuitenkin niin, että terassin lasitus ei tule lähelle alempien kerrosten julkisivulinjaa,
- Svinhufvudintien puoleisella tontin osalla on maastonmuotoja ja kasvillisuutta säilytettävä niin paljon kuin mahdollista ja jos aita rakennetaan, se ei saa olla umpiaita,
- tontin poikki kulkevalle väestönsuojan käytävälle ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa.

Hakija

Asunto-Oy Svinhufvudintie 3.

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42055 tontti 1 (osoite: Svinhufvudintie 3 / Tupavuori 6)

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on korottaa olemassa olevaa rakennusta kerroksella ja rakentaa uusi rivitalo (yhteensä noin 1 500 k-m²). Hakemus vastaa laadittavana olevaa asemakaavan muutosta, poiketen kuitenkin voimassa olevasta asemakaavasta tontin rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun ja -korkeuden, rakennusalan sekä tontin rajojen ja puiston käyttötarkoituksen osalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa asemakaava numero 4541 vuodelta 1959. Asemakaavan mukaan tontti on asunto- ja liiketontti. Tontilla on rakennusala nelikerroksista, enintään 13 metriä korkea rakennusta varten. Rakennusala saa käyttää rakentamiseen enintään 5/6. Tonteille on järjestettävä riittävästi autojen paikoitustilaa.

Tontin rakennusoikeus on em. perusteella 2500 k-m². Tontin pinta-ala on 4242 m².

Tontilla sijaitseva asuinrakennus on nykymääritelmän mukaan viisikerroksinen, jossa neljän asuinkerroksen lisäksi on yhteistiloja ja autopaikkoja ensimmäisessä, osin maanalaisessa kerroksessa.



Hakijan tarkoituksena on korottaa olemassa olevaa rakennusta kerroksella ja rakentaa uusi rivitalo tontin alaosaan.

Hakija on liittänyt meluselvityksen hakemukseen.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta tontin rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun ja -korkeuden sekä rakennusalan osalta. Tontin rajoihin tai viereisen puiston käyttötarkoitukseen ei voi saada poikkeamaa. Näin ollen puistokaistalle pysäköinti jää asemakaavan muuttamisen asiaksi.

Tontin asemakaavan muutos on vireillä. Tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen kerrostalon korotus kerroksella ja rivitalon rakentaminen tontille. Samassa yhteydessä selvitetään viereisen puistokaistan liittämistä tonttiin. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä elokuussa 2013, ja asemakaavan muutosehdotus tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn syksyllä 2014.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta tiedotettiin naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (5.3.2014). Heille varattiin tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ollut tarpeen, sillä hankkeen vaikutukset voidaan tarkastella paikallisesti. Muistutuksia esitettiin kolme.

Muistuttajan Mu1 mielestä rivitalo poikkeaa ympäristöstä merkittävästi ja on yleiskaavan tavoitteiden (kerrostalovaltainen alue) vastainen. Rivitalo ja laaja autojen peruutuskenttä johtaa kallion luontoarvojen ja kasvillisuuden menettämiseen. Ehdotetun 1,5 m korkean aidan ja jalkakäytävän väliin ei jää kasvillisuudelle riittävää kasvutilaa.

Muistuttaja katsoo, että kerrostaloa korotettaessa kerroksella, kerrostalosta tulee Kulosaaren maamerkki, jollaiseksi tavallista kerrostaloa tuskin halutaan.

Lisäksi autopaikkojen rakentaminen puistoon on muistuttajan mielestä röyhkeää. Jos yhdelle yhtiölle myönnetään tällainen oikeus, sama kohtelu tulee taata myös 14 muulle Tupavuoren taloyhtiölle.

Väestönsuojan lisätarve on hakemuksessa ratkaistu viittauksella alueen yleissuojaan. Muistuttaja epäilee, riittääkö yleissuoja lisärakentamiselle.

Viereinen ostoskeskus on kunnoltaan ja toiminnallisuudeltaan suurten korjausten tarpeessa, ja muistuttaja katsoo rivitalon haittaavan ostoskeskuksen kehittämistä.



Muistuttaja lisää, että Kulosaaren täydennysrakentamista tulee suunnitella suurempana kokonaisuutena (Itäväylän kattaminen ja vanhojen taloyhtiöiden tarpeet).

Muistuttajan Mu2 mielestä lisärakennusoikeuden sijoittaminen Kulosaaren korkeimmalla kohdalla sijaitsevan rakennuksen katolle ei ole ongelmatonta, ja hän ehdottaa uuden kerroksen sisäänvetoa.

Mu3 (asunto-osakeyhtiö Tupavuori 3) vastustaa rakennuksen korottamista. Korotus muuttaa Tupavuori 3:n asuntojen valaistusolosuhteita ja aiheuttaa varsinkin varjoon jäävien asuntojen asumisviihtyisyydelle selvää haittaa. Tarvittavat autojen lisä- ja vieraspaikat on sijoitettava tontille. Puiston käyttäminen pysäköintiin tulee yhdenvertaisuuden vuoksi sallia myös muille yhtiöille. Lisäliikenne aiheuttaa lisääntyvää vaaraa jo nyt ahtaalla Tupavuorella. Muistuttaja ei vastusta poikkeamista rakennusala- ja talotyyppistä.

Muistuttaja Mu4 vastustaa Svinhufvudintien puoleiselle kallioalueelle rakentamista. Hän esittää perusteluina kauniin luonnon menetyksen ja uusille asukkaille aiheutuvat Itäväylän meluhaitat.

Rakennusvirasto ei vastusta pysäköintipaikkojen sijoittamista puistokaistalle (viranomaisen kannanotto asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan).

Vastineet muistutuksiin

Uuden kerroksen sisäänveto on ollut hakijan tarkoitus, ja se asetetaan poikkeamisen ehdoksi.

Rivitaloja on Kulosaarella sekä kerrostalokortteleissa että pientalokortteleissa jonkin verran eikä rivitalo ole Kulosaarella vieras talotyyppi. Sillä, onko Svinhufvudintie 3:een suunniteltu 2 - 3 - kerroksinen rakennus tyypiltään kerros- vai rivitalo, ei ole kaupunkikuvassa merkityksellistä eroa. Hakemuksen kerrosluvu perustuu siihen, että uusi rakennus jäisi yhtiön nykyisten asuinrakennusten alapuolelle. Yleiskaavan mukaiselle kerrostalovaltaiselle alueelle saa sijoittaa myös pientaloja kerrostalovaltaisuuksien puitteissa.

Asuinrakennusten korottaminen on yleinen täydennysrakentamisen ratkaisu Helsingissä. Kulosaarella tällainen menetelmä korostuu, kun alue muutoin on varsin tiivis. Mm. kaikilla Tupavuoren tonteilla tämä on periaatteessa mahdollista, elleivät tontikohtaiset syyt, kuten rakennustekniikka tai autopaikkojen sovittaminen aseta estettä korottamiselle.



Puistoalueen liittäminen tonttiin tai tontin pysäköinnin järjestäminen puistoon ei ole mahdollista poikkeamismenettelyllä, joten sen kysymyksen käsittely jää asemakaavan muutoksen yhteyteen.

Svinhufvudintie 3:n rakennus Tupavuoren puolelta ja Tupavuori 3:n rakennus ovat molemmat nelikerroksisia, toinen kadun päässä poikittain ja toinen kadun varressa pitkittäin. Matkaa talojen välillä on noin 17 m. Korottaminen vaikuttaa Tupavuori 3:n valaistusolosuhteisiin, mutta olosuhteet eivät kerrostaloalueella muodostu poikkeukselliseksi.

Väestönsuojakysymys ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä.

Ostoskeskus on omalla tontillaan, jota erottaa hakijayhtiön tontista kapea puistokaista. Matalan rakennuksen sijoittaminen hakijayhtiön tontin tälle osalle ei vaikeuta ostoskeskuksen kehittämistä. Ostoskeskusyhtiö ei ole esittänyt hakemuksesta muistutusta.

Hakemukseen liitetty meluselvitys on otettu huomioon poikkeamisen ehtoja määriteltäessä.

Perustelut

Hanke on tavanomainen tonttikohtaisen lisärakentamisen hanke Helsingin esikaupunkialueilla - tontin nykyistä rakennusta korotetaan kerroksella ja tontille rakennetaan uusi, nykyistä pienempi uudisrakennus. Poikkeamisen erityinen syy on asuntojen lisääminen metroaseman läheisyydessä.

Hanke vastaa rakentamistavaltaan ympäristön rakentamistapaa eivätkä sen vaikutukset ole merkittäviä.

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 edellä esitettyjä ehtoja. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunki ja hakijayhtiö ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 21.8.2014.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §:n 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 2 kohta, 172, 173 ja 174 §:t

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §



06.10.2014

Kaj/2

Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §:n a-kohta

Maksu

841 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 23.10.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Käsittely

Kaupunginjohtaja otti asian esittelyynsä ennen asiasta käytävän keskustelun alkamista.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36556
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1



06.10.2014

Kaj/2

Muistutusten tekijät

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n 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 poikkeamisen myöntämistä päätöksessä mainituin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36556
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta
- 2 Asemapiirros
- 3 Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Oheismateriaali

- 1 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Otteen liitteet



06.10.2014

Kaj/2

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Hakija	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutusten tekijät	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.09.2014 § 966

HEL 2014-002385 T 10 04 01

Esitys

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kiinteistölautakunnan Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42055 tontin nro 1 omistajan Asunto Oy Svinhufvudintie 3:n kanssa ehdollisesti tekemän liitteen 1 mukaisen sopimuksen siihen mahdollisesti tehtävine vähäisine tarkistuksineen ja lisäyksineen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 390

HEL 2014-002385 T 10 04 01

Esitys

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42055 tontin nro 1 omistajan Asunto Oy Svinhufvudintie 3:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(MA142-1)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.5.2014

HEL 2014-002385 T 10 04 01

Rakvv 42-457-14-S, Ksv:n hankenumero 461

Hakija

Asunto-Oy Svinhufvudintie 3 (jättöpäivämäärä 21.2.2014)

Rakennuspaikka

42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42055 tontti 1 (osoite: Svinhufvudintie 3 / Tupavuori 6)

Haettu toimenpide

Rakennuksen korottaminen kerroksella ja uuden rivitalon rakentaminen (yhteensä noin 1500 k-m²) laadittavana olevan asemakaavan muutoksen mukaisesti, poiketen voimassa olevasta asemakaavasta tontin rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun ja enimmäiskorkeuden, rakennusalan sekä tontin rajojen ja puiston käyttötarkoituksen osalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

Alueella on voimassa 30.5.1959 vahvistettu asemakaava nro 4541. Asemakaavan mukaan tontti on asunto- ja liiketontti. Tontilla on 4-



kerroksista, enintään 13 m korkeata rakennusta varten rakennusala, josta saa rakentamiseen käyttää enintään 5/6. Tonteille on järjestettävä riittävästi autojen paikoitustilaa.

Tontin rakennusoikeus on em. perusteella 2500 k-m². Tontin pinta-ala on 4242 m².

Tontin asuinrakennus on nykymääritelmän mukaan viisikerroksinen, jossa neljän asuinkerroksen lisäksi on yhteistiloja ja autopaikkoja ensimmäisessä, osin maanalaisessa kerroksessa.

Hakijan tarkoituksena on korottaa olemassa olevaa rakennusta kerroksella ja tehdä uusi rivitalo tontin alaosaan.

Hakija on liittänyt hakemukseen meluselvityksen.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta tontin rakennusoikeuden, enimmäiskerrosluvun ja enimmäiskorkeuden, rakennusalan. Tontin rajoihin tai viereisen puiston käyttötarkoitukseen ei voi saada poikkeamaa. Näin ollen puistokaistalle pysäköinti jää asemakaavan muuttamisen asiaksi.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä elokuussa 2013, ja asemakaavan muutosehdotus tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn syksyllä 2014.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (5.3.2014). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska hankkeen vaikutukset voidaan tarkastella paikallisesti. Muistutuksia esitettiin kolme.

Muistuttajan Mu1 mielestä rivitalo poikkeaa ympäristöstä merkittävästi ja on yleiskaavan tavoitteiden (kerrostalovaltainen alue) vastainen. Rivitalo ja laaja autojen peruutuskenttä johtaa kallion luontoarvojen ja kasvillisuuden menettämiseen. Ehdotetun 1,5 m korkean aidan ja jalkakäytävän väliin ei jää kasvillisuudelle riittävä kasvutilaa.

Jos kerrostaloa korotetaan kerroksella ja kallio räjäytetään rivitalon tieltä, kerrostalosta tulee Kulosaaren maamerkki. Haluammeko sellaiseksi tavallisen kerrostalon?

Lisäksi autopaikkojen rakentaminen puistoon on röyhkeätä. Jos yhdelle yhtiölle myönnetään tällainen oikeus, sama kohtelu tulee taata myös 14 muulle Tupavuoren taloyhtiölle.



Väestönsuojan lisätarve on hakemuksessa ratkaistu viittauksella alueen yleissuojaan. Riittääkö yleissuoja lisärakentamiselle?

Viereinen ostoskeskus on kunnoltaan ja toiminnallisuudeltaan suurten korjausten tarpeessa. Rivitalo häiritsee ostoskeskuksen kehittämistä.

Kulosaaren tiivistämisen rakentamista tulee suunnitella suurempana kokonaisuutena (Itäväylän kattaminen ja vanhojen taloyhtiöiden tarpeet).

Muistuttajan Mu2 mielestä lisärakennusoikeuden sijoittaminen Kulosaaren korkeimmalla kohdalla sijaitsevan rakennuksen katolle ei ole ongelmattonta, ja hän ehdottaa uuden kerroksen sisäänvetoa.

Mu3 (Asunto-osakeyhtiö Tupavuori 3) vastustaa rakennuksen korottamista. Korotus muuttaa Tupavuori 3:n asuntojen valaistusolosuhteita ja aiheuttaa varsinkin varjoon jäävien asuntojen asumisviihtyvyydelle selvää haittaa. Tarvitavat autojen lisä- ja vieraspaikat on sijoitettava tontille. Esim. puiston käyttäminen pysäköintiin tulee yhdenvertaisuuden vuoksi sallia myös muille yhtiöille. Lisäliikenne aiheuttaa lisääntyvää vaaraa nyt jo ahtaalla Tupavuori-kadulla.

Poikkeamista rakennuslupa- ja talotyyppistä ei vastusteta.

Muistuttaja Mu4 vastustaa Svinhufvudintien puoleiselle kallioalueelle rakentamista. Hän esittää perusteluina kauniin luonnon menetyksen ja uusille asukkaille aiheutuvat Itäväylän meluhaitat.

Rakennusvirasto ei vastusta pysäköintipaikkojen sijoittamista puistokaistalle (viranomaisen kannanotto asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan).

Kaupunkisuunnitteluviraston vastine

Uuden kerroksen sisäänveto on ollut hakijan tarkoitus, ja se asetetaan poikkeamisen ehdoksi.

Rivitaloja on Kulosaaren sekä kerrostalokortteleissa että pientalokortteleissa jonkin verran. Rivitalo ei ole Kulosaarelle vieras talotyyppi. Sillä, onko Svinhufvudintie 3:een suunniteltu 2 - 3-kerroksinen rakennus tyypiltään kerros- vai rivitalo, ei kaupunkikuvassa ole merkityksellistä eroa. Hakemuksen mukainen kerrosluvu perustuu siihen, että uusi rakennus jäisi yhtiön nykyisten asuinkerrosten alapuolelle. Yleiskaavan mukaiselle kerrostalovaltaiselle alueelle saa sijoittaa myös pientaloja kerrostalovaltaisuuden puitteissa.



Asuinrakennusten korottaminen on yleinen lisärakentamisen ratkaisu Helsingissä. Kulosaassa tällainen menetelmä korostuu, kun alue muutoin on varsin tiivis. Mm. kaikilla Tupavuoren tonteilla tämä mahdollista päällisin puolin tarkasteltuna, elleivät tonttikohtaiset syyt kuten rakennustekniikka tai autopaikkojen sovittaminen aseta estettä.

Puistoalueen liittäminen tonttiin tai tontin pysäköinnin järjestäminen puistoon ei ole mahdollista poikkeamismenettelyllä, joten sen kysymyksen käsittely jää asemakaavan muutoksen yhteyteen.

Svinhufvudintie 3:n rakennus Tupavuoren puolelta ja Tupavuori 3:n rakennus ovat molemmat nelikerroksisia, toinen kadun päässä poikittain ja toinen kadun varressa pitkittäin. Matkaa talojen välillä on noin 17 m. Korottaminen vaikuttaa Tupavuori 3:n valaistusolosuhteisiin, mutta olosuhteet eivät kerrostaloalueella muodostu poikkeukselliseksi.

Väestönsuojakysymys ratkaistaan rakennuslupakäsittelyssä.

Ostoskeskus on omalla tontillaan, jota erottaa hakijayhtiön tontista kapea puistokaista. Matalan rakennuksen sijoittaminen hakijayhtiön tontin tälle osalle ei vaikeuta ostoskeskuksen kehittämistä. Ostoskeskusyhtiö ei ole itse esittänyt hakemuksesta muistutusta.

Hakemukseen on liitetty meluselvytys, jonka huomioon ottaminen on asetettu poikkeamisen ehdoksi.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että hanke on tavanomainen tonttikohtaisen lisärakentamisen hanke Helsingin esikaupunkialueilla - tontin nykyistä rakennusta korotetaan kerroksella ja tontille rakennetaan uusi, nykyistä pienempi uudisrakennus.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntojen lisääminen metroaseman läheisyydessä.

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 seuraavassa esitettyjä ehtoja. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta seuraavin ehdoin:

- asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta saa ylittää 1 500 k-m²:llä, minkä ohella rakennusoikeuden lisäksi saa



asuinrakennuksiin sijoittaa yhteistiloja ja teknisiä tiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta ja autotalleja,

- nykyistä asuinkerrostaloa saa korottaa yhdellä kerroksella niin, että lisäkerroksen ala on enintään 90 % edellisen kerroksen alasta ja että tämä sisäänveto toteutetaan yhtenäisesti Svinhufvudintien puolella,
- asemakaavan mukaisesta rakennusosalasta ja talotyyppistä saa poiketa niin, että Svinhufvudintien puoleisella tontin osalla saa rakentaa 2-3-kerroksisen asuinrakennuksen, joka voi olla myös rivitalo, ja että nykyisen asuinkerrostalon porrashuoneita saa laajentaa rakennusalan ulkopuolelle,
- tontin autopaikkoja ei saa sijoittaa sen kaakkoispuolella olevalle puistokaistalle,
- tontilla on sallittava sen kaakkoisreunassa vapaa jalankulku Tupavuori-kadun ja ostoskeskukselle vievien portaiden välillä,
- autopaikkoja tulee osoittaa kerrostaloa varten vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² ja 0,6 ap/asunto ja rivitaloa varten vastaavasti 1 ap/100 k-m² ja 1 ap/asunto,
- pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikallamuurattua punatiiltä ja valkoista perinteistä rappausta,
- parvekkeet ja nykyisen rakennuksen lisäkerroksen terassi tulee lasittaa kuitenkin niin, että terassin lasitus ei tule lähelle alempien kerrosten julkisivulinjaa,
- Svinhufvudintien puoleisella tontin osalla on maastonmuotoja ja kasvillisuutta säilytettävä niin paljon kuin mahdollista ja jos aita rakennetaan, se ei saa olla umpiain,
- tontin poikki kulkevalle väestönsuojan käytävälle ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa vielä, että kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan poikkeaminen edellyttää kaupungin ja hakijayhtiön kesken maankäyttösopimusta.

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327
kari.piimies(a)hel.fi