



05.11.2013

Akp/6

6

Poikkeamishakemus (Pihlajamäki, Johtokiventie 1a ja 1b) (b-asia)

HEL 2013-011297 T 10 04 01

Rakvv 38-2855-13_S 29.8.2013, Ksv 82

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 11943. Hakemus koskee kerrosalan ylittämistä, autopaikkojen sijoittamista rakennuksen ensimmäisen kerroksen ulkopuolelle ja suurimman sallitun kerrosluvun ylittämistä parvikerroksella.

Lautakunta päättäneen myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- korttelin 38031 kaavan mukainen rakennusoikeus katsotaan käytetyksi tontin 4 osalta.

Hakija

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (jättöpäivämäärä 30.8.2013).

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Pihlajamäki) korttelin 38029 tontti 3 ja korttelin 38031 tontti 4.

Hakemus

Asuinkerrostalon (3 148 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että kahden tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (2 700 k-m²) ylittyy. Kerrosala ylittyy 607 k-m² korttelin 38029 tontilla 3 ja alittuu 159 k-m² korttelin 38031 tontilla 4.

Parvikerroksen rakentaminen pohjoispäädystä viidennen asuinkerroksen päälle kahteen asuntoon.

Autopaikkojen sijoittaminen tontilla 38029/3 ensimmäisen kerroksen ulkopuolelle.

Vaikka rakennus sijoittuu kahdelle eri korttelialueiden tontille (38029/3 ja 38031/4) sitä tarkastellaan hakemuksessa yhtenä kokonaisuutena.

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 (12.9.2013). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Perustelut

Alue sijaitsee Pihlajamäentien ja Johtokiventien risteyksessä. Pohjoisempi tontti 38029/3 on käyttämätön ja tontilla kasvaa hieman hyväkuntoista puustoa. Eteläisempi tontti 38031/4 on aikaisemmassa kaavassa ollut puistoa, mutta sitä ei ole toteutettu puistona eikä sillä ole kasvillisuutta. Naapuritontin 38031/1 itäreunassa oleva jyrkkä kallio rajaa aluetta voimakkaasti.

Alueella on voimassa 8.9.2010 hyväksytty asemakaava nro 11943. Asemakaavan mukaan tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Kerrosalaksi on merkitty tontilla 38029/3 1 850 k-m² ja tontilla 38031/4 850 k-m². Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 2 700 k-m² ja rakennukseen on jätettävä Johtokivenpolun kohdalla ulokkeen alla oleva vapaa korkeus 6 m. Kerrosluku vaihtelee portaittain tonteilla kahdesta viiteen.

Tontilla 38029/3 tulee rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa tonttien 38029/3 ja 38031/4 autopaikat, teknisiä tiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varasto-, huolto- yms. tiloja. Tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Asuntoihin tulee liittyä lasitettu parveke, terassi, tai asuntopiha, jotka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Niitä varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Pihlajamäen lähiön alue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteluun.

Kohteella on voimassa oleva rakennuslupa syksyltä 2012, jonka mukaisia suunnitelmia on muutettu. Voimassa oleva rakennuslupa sisältää vähäisiä poikkeamia asemakaavasta.

Hakijan tarkoituksena on saada lisättyä asuinkerrosalan osuutta ja samalla vähentää autopaikkoja rakennuksen maantasokerroksesta. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kohdetta ei nykyisillä suunnitelmilla voida kustannussyistä toteuttaa.



Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta seuraavasti. Tontilla 38029/3 rakennusoikeus (1 850 k-m²) ylittyy 607 k-m²:llä eli 32,8 % Kerrosluku ylittyy yhdellä kahteen asuntoon liittyvällä parvikerroksella. Autopaikat eivät sijoitu tontin 38029/3 ensimmäiseen kerrokseen, vaan maanpäällisinä siten, että autopaikkoja on tonttien yhteenlasketun asuntokerrosalan (3 148 k-m²) mukaan 26 kpl. Autopaikoista 10 sijaitsee eteläisen tontin eteläpäädyn autokatoksessa, 8 pihalla eteläisen tontin eteläpäädyssä ja 8 pihalla pohjoisen tontin pohjoispäädyssä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta (28.8.2013) toteaa, että pihajulkisivuja ja pihasuunnitelma voi vielä parantaa. Naapurikuulemisen aikana suunnitelmia on täydennetty huomioiden kaupunkikuvaneuvottelukunnan huomautukset. Uudenmaan ELY-keskus on 2.10.2013 ilmoittanut, että hakemuksen suunnitelmat ovat perusteltuja ja että erillistä lausuntoa ei ole tarpeen antaa.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tontilla 38029/3, koska rakennuksen korkeus ja kokonaisvolyymi ovat voimassa olevaan rakennuslupaan nähden pienentyneet, vaikka kerrosala onkin kasvanut. Pohjois-päädyn korotus parantaa rakennuksen kokonaisuusmuotoilua eikä ylitä jo rakennusluvan saaneen suunnitelman korkeutta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tontilla 38031/4, koska tontin pihajärjestelyt eivät olennaisesti heikenny. Korttelin 38031 kaavan mukainen rakennusoikeus katsotaan käytetyksi tontin 4 osalta.

Kaikki autopaikat on sijoitettu tonttien 38029/3 ja 38031/4 pihaille. Autopaikkojen sijoitus pihaille on perusteltavissa, koska pohjakerrokseen saadaan näin asuntoja ja tonttien pihajärjestelyt eivät olennaisesti heikenny.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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

- korttelin 38031 kaavan mukainen rakennusoikeus katsotaan käytetyksi tontin 4 osalta.

Sovellettavat oikeusohjeet



05.11.2013

Akp/6

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

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosäntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2013, 6 §

Maksu

805 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 jälkeisenä päivänä 18.11.2013, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Ote asemakaavasta ja kaavamääräyksistä
- 4 Suunnitelma
- 5 Valokuva

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Hallintovalitus, poikkeamispäätös



05.11.2013

Akp/6

ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto/Marja Saransalmi
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)
Kiinteistövirasto/Tarja Samane (seuranta)