



29.4.2014

Akp/8

Päätöshistoria

Virastopäällikkö 03.03.2014 § 19

HEL 2013-013073 T 10 04 01

Rakvv 44-3244-13-S, Ksv:n hankenumero 325

Päätös

Vs. virastopäällikkö päätti hyväksyä As Oy Pellonperäntie 7 poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 2986. Hakemus koskee rakennusoikeuden ylitystä ja rakennusrajojen ylitystä.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- autopaikkojen vähimmäismäärä määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymien asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaan: rivitalon osalta vähintään 7 ap ja uuden omakotitalon osalta 2 ap, joista toinen voi olla tilapäinen, jos tontti jaetaan.

Hakija

As Oy Pellonperäntie 7 (jättöpäivämäärä 26.9.2013)

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44030 tontti 1

Hakemus

125 asuntok-m²:n ja 20 aputilak-m²:n rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että

- tontin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,30$ ilman aputiloja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden vastatessa tonttitehokkuutta $e = 0,25$
- rakennusten etäisyydeksi tonttien välisistä rajoista muodostuu 4 m ja puiston puoleisesta rajasta 2 m vastaavien etäisyyksien ollessa voimassa olevassa asemakaavassa 6 m.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että se on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen.



29.4.2014

Akp/8

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 (23.10.2013). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia tehtiin yksi. Muistuttajan mielestä lisärakentamisen tulee perustua suunnitelmallisuuteen. Ehdotettu rakennusala on sullottu ahtaasti olemassa olevan rakennuskannan väliin minimietäisyyksin. Näkymää naapurin ja sen merkittävän rakennuksen kannalta voisi korjata nostamalla rakennusala ylemmäksi rinteessä. Etäisyys puistosta on liian niukka. Kerrosluvun asemesta tulisi rakennuskorkeus määritellä mittayksikköinä.

Hakija on esittänyt, että em. asiat ratkaistaan rakennusluvun yhteydessä.

Vastine

Rakennusalan rajat hakemuksessa ovat viime aikoina Helsingin pientaloalueilla laadituissa asemakaavamuutoksissa yleisimmin käytettyjen määräysten ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2013 hyväksymien Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteiden mukaiset. Rakennuksen tarkka sijainti määritellään rakennuslupavaiheessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuskorkeus on määrätty sekä kerrosluvun (enintään kaksi) että metrimääränä (enintään 8 m). Tästä ei haeta poikkeamista.

Perustelut

Alueella on voimassa 15.5.1951 vahvistettu asemakaava nro 2986. Asemakaavan mukaan alue on asuntotontti, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia ja niitä varten tarpeellisia talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/8.

Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 6 m:n ja talousrakennus vähintään 5 m:n päähän naapuritontin ja puistonpuoleisesta rajasta.



Tontin pinta-ala on 2268 m², joten nykyinen rakennusoikeus on 567 k-m².

Tontilla on kaksikerroksinen rivitalo (555 k-m²). Autopaikkoja on neljä talli- ja neljä pihapaikkaa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan kaksikerroksinen omakotitalo (125 k-m²) ja 20 k-m²:n talousrakennus.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että

- tontin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 0,30$ ilman aputiloja voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden vastatessa tonttitehokkuutta $e = 0,25$,
- rakennusten etäisyydeksi tonttien välisistä rajoista muodostuu 4 m ja puiston puoleisesta rajasta 2 m vastaavien etäisyyksien ollessa voimassa olevassa asemakaavassa 6 m,
- jos tonttia ei jaeta, asuinrakennusten väliseksi vähimmäisetäisyydeksi muodostuu 8 m asemakaavan mukaisen 12 m asemesta.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tonttitehokkuuden nostaminen ja rakennusten etäisyydet tontinrajoista ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2013 hyväksymien Tammissalon asemakaavan muutosperiaatteiden mukaiset.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- autopaikkojen vähimmäismäärä määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymien asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaan: rivitalon osalta vähintään 7 ap ja uuden omakotitalon osalta 2 ap, joista toinen voi olla tilapäinen, jos tontti jaetaan.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamismahdollisuuksien lisääminen.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom. 171, 172, 173, 174 ja 187 §



29.4.2014

Akp/8

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2014, 8 §

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

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.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 10.3.2014, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy 24.3.2014 liitteenä olevan oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

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