

13.3.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 13.3.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 10

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 16.3.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	14-3139-17-S LP-091-2017-08385
Hakija	Asunto Oy Tavaststjernankatu 17
Rakennuspaikka	Taka-Töölö, 091-014-0517-0017 Tavaststjernankatu 17
Pinta-ala	1197 m ²
Kaava	Asemakaava 7995
Lainvoimaisuus	1982
Sallittu kerrosala	845 m ²
Rakennettu kerrosala	833 m ²
Alueen käyttö	A4 Asuntorakennusten korttelialue. Luku osoittaa asuntojen enimmäismäärän tontilla.

So Tontin osa, jolla oleva rakennus on rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaista uudisrakentamista tai sellaisia muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tai kaupunkikuvan rakennustaiteellista arvoa.

Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu Docomomon modernismin merkkikohteiden luetteloon.

Rakennustoimenpide	Asemakaavasta poikkeaminen asuinrakennusten korttelialueella
	Poiketaan asemakaavan määrittelemästä asuntojen lukumäärästä ja istutusalueen rajasta.
	Tontti sijaitsee Tavaststjernankadun ja Lastenlinnantien kulmauksessa Lastenlinnan sairaalaa vastapäätä, Arvo Ylpön puiston länsipuolella.
	Tontilla on kaksi asuinrakennusta. Suuremmassa, arkkitehti Ole Gripenbergin 1941 suunnittelemassa kaksikerroksisessa rakennuksessa on alun perin ja edelleen tällä hetkellä kaksi asuntoa, molemmat kooltaan noin 330 m ² . Yläkerran asunto jaettaisiin kolmeksi, alakerran asunto kahdeksi asunnoksi. Pienemmässä,

yksikerroksisessa rakennuksessa on talonmiehen asunto. Se jäisi ennalleen.

Muutoksella ei ole vaikutusta kerrosalaan. Muutostyössä noudatetaan energiatehokkuutta koskevia määräyksiä soveltuvin osin.

Alkuperäinen pihajärjestely poikkeaa asemakaavan määrittelemästä rajauksesta. Alkuperäinen tilanne haluttasiin säilyttää.

Hakemukseen on liitetty rakennushistoriallinen selvitys, selvitys pihajärjestelyistä sekä pohjapiirustus- ja asemapiirrosluonnokset .

Myöhemmin tullaan erikseen hakemaan lupaa ullakkoasunnolle Uudenmaan ELY-keskuksen alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla.

Säännökset, joista poiketaan

Poiketaan asemakaavasta, jonka mukaan tontilla saa olla enintään neljä asuntoa. Muutoksessa asuntojen lukumääräksi tulisi kuusi.

Pihajärjestelyt halutaan säilyttää, mikä edellyttää poikkeamista asemakaavassa määritellystä istutus-, oleskelu- ja leikkipaikka-alueen rajauksesta.

Hakijan perustelut

Rakennus on pitkään ollut vajaassa käytössä johtuen siitä, että suurille, suhteellisen pimeille asunnoille ei ole kysyntää vuokratai omistusmarkkinoilla. Sivurakennuksessa olevassa asunnossa on talonmies asunut alusta alkaen.

Poikkeamista istutus-, oleskelu- ja leikkipaikka-alueen rajasta haetaan, jotta alkuperäiset ja nykyisinkin vallitsevat pihajärjestelyt voitaisiin säilyttää niin, että ajo autohalliin olisi mahdollista.

Lausunnot

Asemakaavoituspalvelu puoltaa kuuden asunnon sijoittamista tontille siten, että päärakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kaksi ja toiseen kerrokseen kolme asuntoa sekä piharakennukseen yksi asunto. Päärakennuksen ensimmäisen kerrok-

sen arvokkaat sisätilat tulisi pääosin säilyttää. Autopaikkoja ei asemakaavan tavoitteen mukaisesti tulisi sijoittaa pihalle. Ullakko-rakentamiseen asemakaavoituspalvelu ei ota kantaa.

Kaupunginmuseo toteaa, että ensimmäisen kerroksen asunto on säilyttänyt arvonsa ja autenttisuutensa poikkeuksellisen hyvin. Se voidaan jakaa suuremmaksi pää- ja pienemmäksi sivuasunnoksi. Pääasunnossa on tarkoituksenmukaista hyödyntää alkuperäisiä tilasarjoja, väljyyttä, näkymiä sekä kiinteitä rakennusosia. Koska toisen kerroksen asunto on menettänyt historiallisia arvojaan, voidaan se jakaa osiin vapaammin. Porrashuoneen osalta on tavoitteellista säilyttää mahdollisuus kerrosten asuntojen yhdistämiseen.

Tonttiosastolla ei ole huomautettavaa.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Rakennusvalvontapäällikkö päätti myöntää haetun poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

Tontille voidaan sijoittaa kuusi asuntoa. Lukumäärään eivät sisälly mahdolliset ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen nojalla rakennettavat ullakkoasunnot. Päärakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa kaksi asuntoa ja sen toiseen kerrokseen kolme asuntoa. Piharakennuksessa saa olla yksi asunto.

Istutusalueen rajasta voidaan poiketa siten, että ajo autotalliin on mahdollista. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennusten ja piha-alueen arvokkaat ominaispiirteet on säilytettävä.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on saatava rakennuslupa.

Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää päärakennuksen ensimmäisen kerroksen jakamista kahdeksi asunnoksi siten, että mahdollisimman paljon alkuperäisiä ominaispiirteitä saadaan säilymään. Myös tulee tutkia, miten voidaan säilyttää mahdollisuus kerrosten asuntojen yhdistämiseen.

Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamis-
päätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitet-
tävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Päätöksen perustelut Poikkeamisen erityinen syy on asuintontin tarkoituksenmukainen
käyttö.

Toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-
selle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta
luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympä-
ristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Toi-
menpide ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ei-
kä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vai-
kutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §, 171 §, 173 §, 174 §

Käsittelijä Leena Makkonen

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Rakennushistoriallinen selvitys
Hankesuunnitelma
Asemakaavoituspalvelun kannanotto
Kupunginmuseon kannanotto
Ote asunto-osakeyhtiön kokouspöytäkirjasta
Tonttiosaston kannanotto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.03.2018, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 16.04.2018.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.