



10.12.2012

Kaj/6

## § 1414

### Poikkeamishakemus (Munkkiniemi, Rakuunantie 1)

HEL 2012-008697 T 10 04 01

Rakvv 30-1712-12-S

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Asunto Oy Rakuunantie 1:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 2994 osoitetusta rakennusoikeudesta sekä enimmäiskerrosluvusta ja suurimmasta sallitusta korkeudesta kerrostalon lisäkerroksen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että

- toteutus vastaa pääpiirteissään 12.3.2012 päivättyjä suunnitelmia, ja että
- rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>.

Hakija

Asunto Oy Rakuunantie 1 (30.5.2012)

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30058 tontti nro 1

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on lisäkerroksen 388 k-m<sup>2</sup> rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää kaavassa määrätyn enimmäiskerrosluvun (IV) ja suurimman sallitun korkeuden (14 m) sekä rakennusoikeuden.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on mahdollista ajoittaa samaan aikaan rakennuksen putkiremontin kanssa ja, että lisärakentaminen voi toimia kokeilukohteena suunniteltaessa alueen muidenkin asuinrakennusten mahdollista korottamista ja lisättäessä alueen asuntokantaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 1.11.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon.

Säännökset, joista poiketaan

---

**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



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 (6.8.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.

Asunto-osakeyhtiö Rakuunantie 8:n hallitus toteaa, että hakija on jo nyt ylittänyt asemakaavassa määrätyn kerrosalaneliömetrimäärän 2 200 k-m<sup>2</sup> yhteensä 71 k-m<sup>2</sup>:llä. Autotallien lisäksi yhtiö on ottanut käyttöön 10 epävirallista pihapaikkaa.

Lisärakentamisen perusteeksi on ilmoitettu pyrkimys toimia kokeilukohteena suunniteltaessa Rakuunantien alueen muidenkin talojen korottamista ja lisättäessä alueen asuntokantaa. Hallituksen tietoon ei ole tullut tällaisia hankkeita. Hankkeen tarkoitus on putkiremontin rahoitus. Muut yhtiöt ovat rahoittaneet putkiremonttinsa muilla tavoin.

Hanke rikkoo tämän alueen ehjän kaupunkikuvan ja suunnittelun periaatteet tavalla, jota ei voida mitenkään puoltaa. Rakennettavat asunnot olisivat hissittömiä, kuten ullakkorakentamisen yhteydessä olisi mahdollista. Tässä tapauksessa asuntoihin pitäisi päästä hissillä, koska kysymyksessä on rakennuksen korottaminen – ei ullakkorakentaminen sen aidossa merkityksessä.

Hallitus katsoo hakijan perustelujen lisärakentamisen suhteen olevan ontuvia:

- Pikku-Huopalahteen rajoittuvien alueiden maapohja- ja tulvatilanneongelmat ovat tiedossa, joten on kyseenalaista, ovatko olosuhteet tontilla suotuisat.
- Jos kaava-vastaisten korotusten myötä luodaan näköala-asuntoja pitää huomioida, että naapurikiinteistöjen asuntojen näköalat huononevat.
- Olosuhteet eivät ole suotuisat lisääutopaikoille. As Oy Rakuunantie 1 on jo ylittänyt kaavasäännökset eikä Rakuunantiellä ole riittävästi parkkipaikkoja ja pääsy Huopalahdentien ruuhkaan on vaikea. Liikenne- ja parkkiongelmia pitäisi ratkaista ennen kuin myönnetään poikkeuslupa tai muutoin lisätään alueen asuntokantaa. Hallituksen mielestä jälkikäteinen korottaminen esitetyllä tavalla haittaisi alueen elämää monin tavoin ja se vastustaa lupaa poiketa asemakaavasta.



Asunto Oy Rakuunantie 4 vastustaa lisärakentamista. Munkkiniemen rakennusinventoinnissa 2003–2005 on todettu kohteeseen liittyvän kaavahistoriallisia arvoja. Asemakaava on hyvin toteutunut ja alue on rakennettu samanaikaisesti, jolloin se on arkkitehtonisesti ja tyyllisesti yhtenäinen ja edustava kokonaisuus aikansa arkkitehtuuria. Alueen asemakaavan kaupunkirakennustaiteellinen tarkoitus on ollut rakentaa Huopalahdentien varteen korkeat rakennukset reunustamaan kadun suuntaisesti ja puistoon päin mentäessä on rakennusten sijoittelu vapaampaa ja samalla niiden korkeus madaltuu.

Lisäkerroksen rakentaminen on asemakaavan arvoja vastaan. Lisäksi nykyisen aumakaton muoto muuttuu lisärakentamisen myötä muista ympäröivistä rakennuksista poikkeavaksi ja tyyllisesti epäsovivaksi.

Muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin on vastattu jäljempänä.

#### Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa (14.9.2012), että Rakuunantien 1:ssä sijaitseva asuintalo on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Kohteeseen liittyy kaavahistoriallisia arvoja ja rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan yläpohjan päälle ja alkuperäisen päistään aumatun satulakaton tilalle rakennettava lisäkerros muuttaisi alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä oleellisesti, mikä on ristiriidassa niin kaavahistoriallisen kuin arkkitehtonisten arvojen kanssa. Näin ollen suunnitelmien mukaisella lisärakentamisella eittämättä menetetään rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Joidenkin talojen ominaispiirteisiin korotus voi sopia luontevammin kuin toisiin. Nyt esillä olevan suunnitelman kaltainen korkeatasoinen lisärakentaminen voisi olla puollettavissa jollain muulla alueella. Kaupunginmuseo katsoo, että Munkkiniemen osalta on kirjattu suojelutavoitteet yllä mainitussa rakennusinventoinnissa ja sen tulisi toimia kaavoituksen lähtökohtana eikä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja tule vaarantaa yksittäisillä poikkeamisluvilla.

Kaupunginmuseon lausunto kokonaisuudessaan sisältyy tämän esityslistan asian päätöshistoriaan.

#### Viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hakemusta 21.3.2012 ja 28.3.2012 ja toteaa, että kyseessä on ennakkotapaus kyseisten taloryhmän ja alueen, mutta myös laajemmin koko kaupungin kannalta.



Neuvottelukunta katsoo, että tämän tyyppinen lisärakentaminen edellyttää kaupunkitason kokonaisselvitystä ja periaatteiden ja menettelytapojen määrittelemistä samaan tapaan kuin ullakkorakentamisen osalta on tehty. Muun muassa ullakkorakentamiseen liittyviä asumisviihtyisyyttä lisääviä toimenpiteitä tulisi edellyttää myös rakennuksen korottamisen yhteydessä. Lisärakentamisen yhteydessä on aina ratkaistava myös asuntojen riittävät yhteistilat, polkupyörien säilytys ja autojen pysäköimispaikat.

Neuvottelukunta pitää suunnitelmaa sinänsä varsin onnistuneena ja rakennuksen ominaisluonteeseen sopivana. Neuvottelukunta suhtautuu myönteisesti siihen, että rakennuksen korottamisesta lisäkerroksella kerätään lisää kokemusta kokeilukohteen avulla. Neuvottelukunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa lisäkerroksen visuaalista hahmoa pyritään saamaan matalammaksi. Lisäksi on varmistettava yhteistilojen sekä polkupyöräpaikkojen riittävyys.

Neuvottelukunta katsoo, että hakijan tulisi esitellä hanketta neuvottelukunnalle uudelleen rakennuslupavaiheessa. Neuvottelukunta puoltaa suunnitelmaa edellä mainituin huomautuksin.

#### Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa 18.8.1950 vahvistettu asemakaava nro 2994. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala enintään neljäkerroksiselle ja enintään 14 m korkealle rakennukselle. Rakennusoikeutta ei ole kaavassa osoitettu muilla tavoin kuin rakennusalalla ja kerrosluvulla.

Tontilla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu asuinkerrostalo. Taloon kuuluu maanpäällinen kellarikerros ja neljä asuinkerrosta. Talossa on kolme porrashuonetta. Talon päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä ja pitkät julkisivut rapattuja. Ensimmäisessä kerroksessa on 15 autotallia, joiden ovet ovat puupintaisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa taloon viides asuinkerros. Uusi kerros tulee olemaan julkisivupinnasta sisäänvedetty ja muita kerroksia pienempi.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja suurimmasta sallitusta korkeudesta sekä rakennusalan ja kerrosluvun kautta lasketusta rakennusoikeudesta.

#### Perustelut

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa muistutusten ja lausuntojen johdosta.



Rakuunantien varressa olevilla tonteilla, Rakuunantie 6:ta lukuun ottamatta, on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 2994 vuodelta 1950. Ajan asemakaavoitustavan mukaisesti asemakaavassa ei ole suoraan osoitettu rakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu rakennusala ja suurin sallittu kerros määrä. Rakennusoikeus on tulkittu mittaamalla käsin piirretyn rakennusalan koko ja kertomalla se sallitulla kerrosluvulla. Rakennusoikeus on siis jossain määrin tulkinnallinen ja asiakirjoissa esitetty nykyinen rakennusoikeuden ylitys muutoinkin vähäinen.

Koska voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1950, siinä ei tuon ajan autojen vähäisestä määrästä johtuen ole pysäköintiä koskevia määräyksiä. Nykyisin esikaupunkialueiden kaavoituksessa määritellään asuntotonteille autopaikkojen vähimmäismäärä. Enemmänkin saa mahdollisuuksien mukaan rakentaa. Tontilla olevat pysäköintipaikat eivät siis ole kaavan vastaisia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymien asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti, alueen asemakaavan muutoksissa tulisi määrätä tonteille rakennettavaksi 1 autopaikka / 125 k-m<sup>2</sup>. Tässä poikkeamishakemuksen mukaisessa suunnitelmassa on noudatettu samaa autopaikkanormia.

Hankkeen yhteydessä on arvioitu, että kaupunkikuvalliselta kannalta lisäkerros on mahdollista rakentaa myös muihin Rakuunantien varren lamellitaloihin. Jokainen mahdollinen korotushanke joudutaan kuitenkin tutkimaan tapauskohtaisesti tarkemmin, sillä rakennustekniset mahdollisuudet, yhteis- ja säilytystilojen sekä autopaikkojen riittävyys täytyy myös varmistaa. Mahdolliset korotussuunnitelmat tulee tehdä taloyhtiöiden aloitteesta ja kustannuksella. Koska kyseisessä rakennuksessa nykyisin on ullakkokerros ja se lisärakentamisen myötä purettaisiin, lisäkerros korottaa rakennusta vain noin metrillä.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaupunkikuvaneuvottelukunnan esitystä kaupunkitasoisesta asuinkerrostalojen korotusta koskevasta selvityksestä pidetään perusteltuna. Tässä tapauksessa selvityksen laatiminen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, koska se viivästyttäisi hanketta liikaa. Toteutuessaan tästä kohteesta saataisiin arvokasta tietoa myöhemmin mahdollisesti laadittavaa kaupunkitasoista selvitystä varten. Hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset on arvioitu ja hanketta tulee pitää toteuttamiskelpoisena. Samassa yhteydessä on arvioitu ja todettu kaupunkikuvallisessa mielessä mahdolliseksi myös muiden Rakuunantien itäpuolella olevien rakennusten korotus.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu yhteistila-, polkupyörien säilytys ja pysäköintitarpeet.



Kaupunginhallitus toteaa, että alueesta tehty rakennusinventointi otetaan luonnollisesti huomioon alueen kaavoituksessa ja muussa rakentamisen ohjauksessa. Lisäkerroksen rakentaminen korottaa rakennusta konkreettisesti vain noin metrillä, sillä uusi kerros sijoittuu pääasiassa nykyisen ullakon tilalle. Lisäkerros on myös kaikilta sivuiltaan hieman sisään vedetty, jolloin se katutasosta nähtynä näyttäyty vaatimattomampana kuin miltä se näyttää julkisivuprojektioissa. Kaupunginhallitus katsoo, että esitetty lisärakentaminen on korkeatasoista ja ottanut hyvin huomioon rakennuksen arkkitehtoniset arvot eikä tarvele rakennusta tai alueen kaavahistoriallisia arvoja.

Helsingin kaupunki pyrkii edistämään täydennysrakentamista ja myös tämän hankkeen kaltaisen pienimuotoisen täydennysrakentamisen edistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Vastaavanlaisia kerrostalojen korotuksia on toteutettu vielä hyvin vähän ja toteutuessaan hanke olisi hyvä esimerkki jatkoa ajatellen.

Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma on laadukas ja hankkeesta voi olla hyötyä vastaavien korotushankkeiden suunnittelussa.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää kaavassa määrätyn enimmäiskerrosluvun (IV) ja suurimman sallitun korkeuden (14 m) sekä rakennusoikeuden.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon edistäminen. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli toteutus vastaa pääpiirteissään 12.3.2012 päivättyjä suunnitelmia ja rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 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 12.12.2012, 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, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179  
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Munkkiniemen tontti 30058/1)
- 2 Asemapiirros (Munkkiniemen tontti 30058/1)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Muistutusten tekijät

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1

Liite 2  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1  
Liite 2

Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää Asunto Oy Rakuunantie 1:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 2994 osoitetusta



rakennusoikeudesta sekä enimmäiskerrosluvusta ja suurimmasta sallitusta korkeudesta kerrostalon lisäkerroksen rakentamiseksi.

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että

- toteutus vastaa pääpiirteissään 12.3.2012 päivättyjä suunnitelmia, ja että
- rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>.

#### Hakija

Asunto Oy Rakuunantie 1 (30.5.2012)

#### Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin nro 30058 tontti nro 1

#### Hakemus

Hakijan tarkoituksena on lisäkerroksen 388 k-m<sup>2</sup> rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää kaavassa määrätyn enimmäiskerrosluvun (IV) ja suurimman sallitun korkeuden (14 m) sekä rakennusoikeuden.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke on mahdollista ajoittaa samaan aikaan rakennuksen putkiremontin kanssa ja, että lisärakentaminen voi toimia kokeilukohteena suunniteltaessa alueen muidenkin asuinrakennusten mahdollista korottamista ja lisättäessä alueen asuntokantaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 1.11.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon.

#### 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 (6.8.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.

Asunto-osakeyhtiö Rakuunantie 8:n hallitus toteaa, että hakija on jo nyt ylittänyt asemakaavassa määrätyn kerrosalaneliömetrimäärän 2 200 k-





m<sup>2</sup> yhteensä 71 k-m<sup>2</sup>:llä. Autotallien lisäksi yhtiö on ottanut käyttöön 10 epävirallista pihapaikkaa.

Lisärakentamisen perusteeksi on ilmoitettu pyrkimys toimia kokeilukohteena suunniteltaessa Rakuunantien alueen muidenkin talojen korottamista ja lisättäessä alueen asuntokantaa. Hallituksen tietoon ei ole tullut tällaisia hankkeita. Hankkeen tarkoitus on putkiremontin rahoitus. Muut yhtiöt ovat rahoittaneet putkiremonttinsa muilla tavoin.

Hanke rikkoo tämän alueen ehjän kaupunkikuvan ja suunnittelun periaatteet tavalla, jota ei voida mitenkään puoltaa. Rakennettavat asunnot olisivat hissittömiä, kuten ullakkorakentamisen yhteydessä olisi mahdollista. Tässä tapauksessa asuntoihin pitäisi päästä hissillä, koska kysymyksessä on rakennuksen korottaminen – ei ullakkorakentaminen sen aidossa merkityksessä.

Hallitus katsoo hakijan perustelujen lisärakentamisen suhteen olevan ontuvia:

- Pikku-Huopalahteen rajoittuvien alueiden maapohja- ja tulvatilanneongelmat ovat tiedossa, joten on kyseenalaista, ovatko olosuhteet tontilla suotuisat.
- Jos kaava-vastaisten korotusten myötä luodaan näköala-asuntoja pitää huomioida, että naapurikiinteistöjen asuntojen näköalat huononevat.
- Olosuhteet eivät ole suotuisat lisäautopaikoille. As Oy Rakuunantie 1 on jo ylittänyt kaavasäännökset eikä Rakuunantiellä ole riittävästi parkkipaikkoja ja pääsy Huopalahdentien ruuhkaan on vaikea. Liikenne- ja parkkiongelmia pitäisi ratkaista ennen kuin myönnetään poikkeuslupa tai muutoin lisätään alueen asuntokantaa. Hallituksen mielestä jälkikäteen korottaminen esitetyllä tavalla haittaisi alueen elämää monin tavoin ja se vastustaa lupaa poiketa asemakaavasta.

Asunto Oy Rakuunantie 4 vastustaa lisärakentamista. Munkkiniemen rakennusinventoinnissa 2003–2005 on todettu kohteeseen liittyvän kaavahistoriallisia arvoja. Asemakaava on hyvin toteutunut ja alue on rakennettu samanaikaisesti, jolloin se on arkkitehtonisesti ja tyyllillisesti yhtenäinen ja edustava kokonaisuus aikansa arkkitehtuuria. Alueen asemakaavan kaupunkirakennustaiteellinen tarkoitus on ollut rakentaa Huopalahdentien varteen korkeat rakennukset reunustamaan kadun suuntaisesti ja puistoon päin mentäessä on rakennusten sijoittelu vapaampaa ja samalla niiden korkeus madaltuu.



Lisäkerroksen rakentaminen on asemakaavan arvoja vastaan. Lisäksi nykyisen aumakaton muoto muuttuu lisärakentamisen myötä muista ympäröivistä rakennuksista poikkeavaksi ja tyyllisesti epäsovivaksi.

Muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin on vastattu jäljempänä.

#### Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa (14.9.2012), että Rakuunantien 1:ssä sijaitseva asuintalo on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Kohteeseen liittyy kaavahistoriallisia arvoja ja rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan yläpohjan päälle ja alkuperäisen päistään aumatun satulakaton tilalle rakennettava lisäkerros muuttaisi alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä oleellisesti, mikä on ristiriidassa niin kaavahistoriallisen kuin arkkitehtonisten arvojen kanssa. Näin ollen suunnitelmien mukaisella lisärakentamisella eittämättä menetetään rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Joidenkin talojen ominaispiirteisiin korotus voi sopia luontevammin kuin toisiin. Nyt esillä olevan suunnitelman kaltainen korkeatasoinen lisärakentaminen voisi olla puollettavissa jollain muulla alueella. Kaupunginmuseo katsoo, että Munkkiniemen osalta on kirjattu suojelutavoitteet yllä mainitussa rakennusinventoinnissa ja sen tulisi toimita kaavoituksen lähtökohtana eikä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja tule vaarantaa yksittäisillä poikkeamisluvilla.

Kaupunginmuseon lausunto kokonaisuudessaan sisältyy tämän esityslistan asian päätöshistoriaan.

#### Viranomaisneuvottelut

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt hakemusta 21.3.2012 ja 28.3.2012 ja toteaa, että kyseessä on ennakkotapaus kyseisten taloryhmän ja alueen, mutta myös laajemmin koko kaupungin kannalta. Neuvottelukunta katsoo, että tämän tyyppinen lisärakentaminen edellyttää kaupunkitason kokonaisselvitystä ja periaatteiden ja menettelytapojen määrittelemistä samaan tapaan kuin ullakkorakentamisen osalta on tehty. Muun muassa ullakkorakentamiseen liittyviä asumisviihtyisyyttä lisääviä toimenpiteitä tulisi edellyttää myös rakennuksen korottamisen yhteydessä. Lisärakentamisen yhteydessä on aina ratkaistava myös asuntojen riittävät yhteistilat, polkupyörien säilytys ja autojen pysäköimispaikat.



Neuvottelukunta pitää suunnitelmaa sinänsä varsin onnistuneena ja rakennuksen ominaisluonteeseen sopivana. Neuvottelukunta suhtautuu myönteisesti siihen, että rakennuksen korottamisesta lisäkerroksella kerätään lisää kokemusta kokeilukohteen avulla. Neuvottelukunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa lisäkerroksen visuaalista hahmoa pyritään saamaan matalammaksi. Lisäksi on varmistettava yhteistilojen sekä polkupyöräpaikkojen riittävyys.

Neuvottelukunta katsoo, että hakijan tulisi esitellä hanketta neuvottelukunnalle uudelleen rakennuslupavaiheessa. Neuvottelukunta puoltaa suunnitelmaa edellä mainituin huomautuksin.

### Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa 18.8.1950 vahvistettu asemakaava nro 2994. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala enintään neljäkerroksiselle ja enintään 14 m korkealle rakennukselle. Rakennusoikeutta ei ole kaavassa osoitettu muilla tavoin kuin rakennusalalla ja kerrosluvulla.

Tontilla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu asuinkerrostalo. Taloon kuuluu maanpäällinen kellarikerros ja neljä asuinkerrosta. Talossa on kolme porrashuonetta. Talon päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä ja pitkät julkisivut rapattuja. Ensimmäisessä kerroksessa on 15 autotallia, joiden ovet ovat puupintaisia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa taloon viides asuinkerros. Uusi kerros tulee olemaan julkisivupinnasta sisäänvedetty ja muita kerroksia pienempi.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja suurimmasta sallitusta korkeudesta sekä rakennusalan ja kerrosluvun kautta lasketusta rakennusoikeudesta.

### Perustelut

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa muistutusten ja lausuntojen johdosta.

Rakuunantien varressa olevilla tonteilla, Rakuunantie 6:ta lukuun ottamatta, on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 2994 vuodelta 1950. Ajan asemakaavoitustavan mukaisesti asemakaavassa ei ole suoraan osoitettu rakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu rakennusala ja suurin sallittu kerrosmäärä. Rakennusoikeus on tulkittu mittaamalla käsin piirretyn rakennusalan koko ja kertomalla se sallitulla kerrosluvulla. Rakennusoikeus on siis jossain määrin tulkinnallinen ja asiakirjoissa esitetty nykyinen rakennusoikeuden ylitys muutoinkin vähäinen.



Koska voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1950, siinä ei tuon ajan autojen vähäisestä määrästä johtuen ole pysäköintiä koskevia määräyksiä. Nykyisin esikaupunkialueiden kaavoituksessa määritellään asuntotonteille autopaikkojen vähimmäismäärä. Enemmänkin saa mahdollisuuksien mukaan rakentaa. Tontilla olevat pysäköintipaikat eivät siis ole kaavan vastaisia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymien asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti, alueen asemakaavan muutoksissa tulisi määrätä tonteille rakennettavaksi 1 autopaikka / 125 k-m<sup>2</sup>. Tässä poikkeamishakemuksen mukaisessa suunnitelmassa on noudatettu samaa autopaikkanormia.

Hankkeen yhteydessä on arvioitu, että kaupunkikuvalliselta kannalta lisäkerros on mahdollista rakentaa myös muihin Rakuunantien varren lamellitaloihin. Jokainen mahdollinen korotushanke joudutaan kuitenkin tutkimaan tapauskohtaisesti tarkemmin, sillä rakennustekniset mahdollisuudet, yhteis- ja säilytystilojen sekä autopaikkojen riittävyys täytyy myös varmistaa. Mahdolliset korotussuunnitelmat tulee tehdä taloyhtiöiden aloitteesta ja kustannuksella. Koska kyseisessä rakennuksessa nykyisin on ullakkokerros ja se lisärakentamisen myötä purettaisiin, lisäkerros korottaa rakennusta vain noin metrillä.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaupunkikuvaneuvottelukunnan esitystä kaupunkitasoisesta asuinkerrostalojen korotusta koskevasta selvityksestä pidetään perusteltuna. Tässä tapauksessa selvityksen laatiminen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista, koska se viivästyttäisi hanketta liikaa. Toteutuessaan tästä kohteesta saataisiin arvokasta tietoa myöhemmin mahdollisesti laadittavaa kaupunkitasoista selvitystä varten. Hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset on arvioitu ja hanketta tulee pitää toteuttamiskelpoisena. Samassa yhteydessä on arvioitu ja todettu kaupunkikuvallisessa mielessä mahdolliseksi myös muiden Rakuunantien itäpuolella olevien rakennusten korotus.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu yhteistila-, polkupyörien säilytys ja pysäköintitarpeet.

Kaupunginhallitus toteaa, että alueesta tehty rakennusinventointi otetaan luonnollisesti huomioon alueen kaavoituksessa ja muussa rakentamisen ohjauksessa. Lisäkerroksen rakentaminen korottaa rakennusta konkreettisesti vain noin metrillä, sillä uusi kerros sijoittuu pääasiassa nykyisen ullakon tilalle. Lisäkerros on myös kaikilta sivuiltaan hieman sisään vedetty, jolloin se katutasosta nähtynä näyttäyty vaatimattomampana kuin miltä se näyttää julkisivuprojektioiden. Kaupunginhallitus katsoo, että esitetty lisärakentaminen on korkeatasoista ja ottanut hyvin huomioon



rakennuksen arkkitehtoniset arvot eikä tarve rakennusta tai alueen kaavahistoriallisia arvoja.

Helsingin kaupunki pyrkii edistämään täydennysrakentamista ja myös tämän hankkeen kaltaisen pienimuotoisen täydennysrakentamisen edistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista. Vastaavanlaisia kerrostalojen korotuksia on toteutettu vielä hyvin vähän ja toteutuessaan hanke olisi hyvä esimerkki jatkoa ajatellen.

Kaupunginhallitus katsoo, että haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelma on laadukas ja hankkeesta voi olla hyötyä vastaavien korotushankkeiden suunnittelussa.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että rakentaminen ylittää kaavassa määrätyn enimmäiskerrosluvun (IV) ja suurimman sallitun korkeuden (14 m) sekä rakennusoikeuden.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntotuotannon edistäminen. Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli toteutus vastaa pääpiirteissään 12.3.2012 päivättyjä suunnitelmia ja rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 momentti, 171 §:n 2 momentin 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 poikkeamis päätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.



Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.12.2012, 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 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 ehdolla, että:

- toteutus vastaa pääpiirteissään 12.3.2012 päivättyjä suunnitelmia ja
- rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari-Anna Pennanen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179  
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Munkkiniemen tontti 30058/1)
- 2 Asemapiirros (Munkkiniemen tontti 30058/1)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus,  
poikkeamispäätöksen tekeminen  
Liite 1



Hakija	Liite 2 Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen
Muistutusten tekijät	Liite 1 Liite 2 Hallintovalitus, poikkeamispäätöksen tekeminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Hallintokeskus, Määttä  
Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.9.2012

HEL 2012-008697 T 10 04 01

Rakennusvalvontaviraston lausuntopyyntö 3.9.2012

Kaupunginmuseo on tutustunut arkkitehtitoimisto Tallin 7.3.2012 päiväämiin suunnitelmiin olemassa olevan asuinkerrostalon korottamiseksi lisäkerroksella. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseon julkaisemassa ”Helsingin rakennuskulttuuri Munkkiniemen rakennusinventointi” Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006 (tekijänä Hilla Tarjanne) Rakuunantie 1:ssä sijaitseva arkkitehti Eino Tuompon vuonna 1958 suunnittelema asuintalo on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Kohteeseen liittyy kaavahistoriallisia arvoja ja rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen. Vuoden 1950 asemakaavan mukaisesti Huopalahden tiehen rajoittuviin kortteleihin toteutettiin viisi–kuusikerroksisia lamelli- ja pistetaloja ja Rakuunantien varteen puiston puolelle edellisiä matalampia kolme–neljäkerroksisia asuinkerrostaloja maastonmuotoja seuraten.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan yläpohjan päälle ja alkuperäisen päistään aumatun satulakaton tilalle rakennettava lisäkerros muuttaisi alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä oleellisesti, mikä on ristiriidassa niin kaavahistoriallisten kuin arkkitehtonisten arvojen kanssa. Näin ollen suunnitelmien



10.12.2012

mukaisella lisärakentamisella eittämättä menetetään rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Joidenkin talojen ominaispiirteisiin korotus voi sopia luontevammin kuin toisiin. Nyt esillä olevan suunnitelman kaltainen korkeatasoinen lisärakentaminen voisi olla puollettavissa jollain muulla alueella. Kaupunginmuseo katsoo, että Munkkiniemen osalta on kirjattu suojelutavoitteet yllä mainitussa rakennusinventoinnissa ja sen tulisi toimia kaavoituksen lähtötietoina eikä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja tule vaarantaa yksittäisillä poikkeamisluvilla.

Lisätiedot

Mäkinen Anne, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi