



1.11.2012

Kaupunginhallitus

## Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-008697 T 10 04 01

Rakvv 30-1712-12-S

Hakija

Asunto Oy Rakuunantie 1 (jättöpäivämäärä 30.5.2012)

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30058 tontti 1.

Haettu toimenpide

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.

Säännökset, joista poiketaan

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

Selostus

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.



1.11.2012

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 rapattuina. 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.

#### Saadut lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (14.9.2012), että sen julkaisemassa "Helsingin rakennuskulttuuri Munkkiniemen rakennusinventointi" Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006 (tekijänä Hilla Tarjanne) Rakuunantien 1:ssä sijaitseva arkkitehti Eino Tuompon vuonna 1958 suunnittelema 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. 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 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.

Vastine



1.11.2012

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. Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijoiden mielestä esitetty lisärakentaminen on korkeatasoista ja ottanut hyvin huomioon rakennuksen arkkitehtoniset arvot eikä tärvele 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 hankkeesta voisi hyvä esimerkki jatkoa ajatellen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on käsitellyt asiaa kahdessa eri kokouksessa 21.3.2012 ja 28.3.2012. Jälkimmäisessä kokouksessa neuvottelukunta 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. Mm. ullakkorakentamiseen liittyviä asumisviihtyisyyttä lisääviä toimenpiteitä tulisi edellyttää myös rakennuksen korottamisen yhteydessä. Lisärakentamisen yhteydessä on aina ratkaistava myös asuntojen riittävät yhteistilat, polkupyörien säilytys sekä 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 toteaa, että hankkeelle on haettava kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöstä, ja kehottaa esittelemään hankkeen neuvottelukunnalle uudelleen, mikäli suunnittelu etenee rakennuslupavaiheeseen. Neuvottelukunta puoltaa suunnitelmaa edellä mainituin huomautuksin.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää hyvänä kaupunkikuvaneuvottelukunnan esitystä kaupunkitasoisesta



1.11.2012

asuinkerrostalojen korotusta koskevasta selvityksestä. Tässä tapauksessa selvityksen laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska se viivästyttäisi hanketta liikaa. Toteutuessaan tästä kohteesta saataisiin arvokasta tietoa myöhemmin mahdollisesti laadittavaa kaupunkitasoista selvitystä varten. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset ja pitää hanketta toteuttamiskelpoisena. Samassa yhteydessä arvioitiin ja todettiin kaupunkikuvallisessa mielessä mahdolliseksi myös muiden Rakuunantien itäpuolella olevien rakennusten korotus.

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

#### 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 kpl.

Asunto-osakeyhtiö Rakuunantie 8:n hallitus toteaa, että Asunto Oy Rakuunantie 1 on ylittänyt jo nyt 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.



1.11.2012

- 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 jälkikäteen korottaminen esitetyllä tavalla haittaisi alueen elämää monin tavoin ja se vastustaa lupaa poiketa asemakaavasta.

#### Vastine

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 ap / 125 k-m<sup>2</sup>. Tässä poikkeamishakemuksen mukaisessa suunnitelmassa on noudatettu samaa autopaikkannormia.

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 rakennuksessa nykyisin on ullakkokerros ja se lisärakentamisen myötä purettaisiin, lisäkerros korottaa rakennusta vain noin metrillä.



1.11.2012

Lähin naapurirakennus, joka ei ole ilmoittanut vastustavansa lisärakentamista, on osoitteessa Rakuunantie 2 oleva rakennus. Rakennus on noin 28 metrin päässä suunnitellusta korotuksesta.

Asunto Oy Rakuunantie 4 vastustaa lisärakentamista. Munkkiniemen rakennusinventoinnissa vuosilta 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 epäsopivaksi.

Vastine

Muistutuksessa esitettyihin näkökohtiin on vastattu edellä kaupunginmuseolle annetussa vastineessa.

Lausunto

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.

Poikkeaminen myönnetään sillä ehdolla että se vastaa pääpiirteissään Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli oy:n 12.3.2012 laatimia suunnitelmia ja että rakennuksen kuudenteen kerrokseen rakennettavan osuuden kerrosala ei ylitä 390 k-m<sup>2</sup>.

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

Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi



1.11.2012

---

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi  
virastopäällikkö

Annukka Lindroos  
asemakaava-arkkitehti

**Tiedoksi**

Rakennusvalvontavirasto  
Kaupunginmuseo  
Asunto-osakeyhtiö Rakuunantie 8:n hallitus  
Asunto-osakeyhtiö Rakuunantie 4  
Riitta Salastie  
Leena Makkonen