



27.01.2015

Akp/6

6

Poikkeamishakemus (Lauttasaari, Kaskisaari, Saarihuhdantie 1b) (b- asia)

HEL 2014-011908 T 10 04 01

Ksv 1021, Rakvv 31-3015-14-S 2.10.2014

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Peab Oy:n poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavaa nro 10804. Hakemus koskee asemakaavan rakennussuojelumääräystä ja rakennusalaa.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- tonttia ei saa aidata
- rakentamisen määrä ei saa ylittää asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta (200 k-m²).

Hakija

Peab Oy (10.11.2014), valtakirjalla asiaa on valtuutettu hoitamaan

(jättöpäivämäärä 21.10.2014)

Rakennuspaikka

31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kaskisaari) korttelin 31202 tontti 13

Hakemus

Omakotitalon (200 k-m²) rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että poiketaan kaavan suojelumääräyksestä ja rakennusalasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että moderni kivirakennus soveltuu ympäristön moderniin rakennuskantaan paremmin kuin uusvanha puutalo. Rakennusalan ylitystä perustellaan sillä, että sijoittamalla enemmän tiloja rakennuksen 1. kerrokseen, sen 2. kerros peittää vähemmän naapurirakennusten näkymiä merelle.

Säännökset, joista poiketaan

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



Osallisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapuria tontilla 31202/11 (KOY Villa Idman, Saarihuhdantie 1) lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto on (16.10.2014.) lähettänyt kirjeen tontin 31202/12 taloyhtiölle (Asunto Oy Kaskisaarenranta, Saarihuhdantie 2). Molemmat tahot jättivät asiasta muistutuksen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska tontti sijaitsee niin, ettei poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Kiinteistö Osakeyhtiö Villa Idman toteaa (12.9.2014), että rakennuksesta tehty havainnekuva on harhaanjohtava. Rakennuksen eteläpuolelle ei jää niin paljon tilaa kuin mitä perspektiivikuvassa esitetään. Uudenmaan ympäristökeskukselta saatu poikkeamispäätös on myönnetty vanhaa rakennusta (Brotorp) myötäilevän suunnitelman perusteella. Nyt esitetyssä suunnitelmassa 2. kerroksesta pihamme ylle avautuva kattoterassi ja eteläsuuntainen ikkunaseinä poikkeavat merkittävästi aiemmasta. Emme puolla etelään suuntautuvaa kattoterassia emmekä lisättyjä ikkunoita 2. kerroksesta etelän suuntaan.

Vastine

Terassien ja ikkunoiden sijoitusta ja suuntausta voidaan vielä harkita rakennuksen jatkosuunnittelun yhteydessä. Rakennuksen etäisyys tontin eteläpuoleisesta rajasta on noin 5,5 m. Näkymät naapurin suuntaan eivät kuitenkaan ole täysin avoimia, sillä rakennuksen yksikerroksisen osan päälle suunniteltu terassi ei ole koko kattopinnan kokoinen. Kattopinta peittää näkymän aivan tontinrajan tuntumaan. Naapuritontin pääasialliset oleskelualueet eivät myöskään sijaitse uudisrakennuksen puoleisella osalla tonttia. Etelään suuntautuvat ikkunat ja terassit ovat luonnollisesti toivottuja uuden rakennuksen valoisuuden vuoksi, eivätkä kaupunkisuunnitteluviraston mielestä aiheuta kohtuutonta haittaa naapurille.

Asunto Oy Kaskisaarenrannan hallitus toteaa (6.11.2014), että kaikki yhtiön osakkaat ovat ostotilanteessa tienneet, että Villa Brotorpin tontille tulee voimassa olevan rakennusvaluvan mukainen puurakennus. Vanha puutalo sopii paremmin ympäristöön, kuin uusi ehdotettu kivrakennus. Vanha rakennus edustaa paremmin samaa muotokieltä kuin alueella jo olevat rantasauna ja rantapaviljonki. Taloyhtiön hallitus katsoo, että edellinen ylimääräisen yhtiökokouksen päätös sitoo hallitusta myös nyt vireillä olevassa poikkeamisasiassa, eikä ole tarvetta muuttaa kantaa. Peab Oy:lle ei tule myötää lupaa poiketa asemakaavasta.

Vastine



Villa Brotorp suojeltiin vuonna 2000 vahvistuneessa asemakaavassa osana tontin muuta 1900-luvun alun rakennusryhmää. Rakennuksella itsellään ei ollut erityisen merkittäviä rakennustaiteellisia ansioita. Uudenmaan ympäristökeskus myönsi Villa Brotorpille purkuluvan vuonna 2008, koska rakennus todettiin niin huonokuntoiseksi, ettei sen kunnostamista katsottu voitavan vaatia. Samassa yhdessä myönnettiin lupa haetulle entisen kaltaiselle uudisrakennukselle. Sitten hakija on katsonut perustellummaksi hakea lupaa uudelle modernille rakennukselle. Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan alueella ei ole niin yhtenäistä huvilarakennusten kokonaisuutta tai muita kaupunkikuvallisia perusteita, joiden vuoksi uuden rakennuksen tulisi olla vanhan kaltainen. Puretun rakennuksen myötä on menetetty alkuperäiset rakennusmateriaalit ja yksityiskohdat, eikä niitä pystytä korvaamaan uusvanhalla kopiolla. Moderni rakennus sopii hyvin ympäristön kaupunkikuvaa hallitsevien modernien asuinrakennusten yhteyteen.

Perustelut

Alueella on voimassa 28.7.2000 vahvistettu asemakaava nro 10804. Asemakaavan mukaan alue on asuinpienalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Tonteille saa sijoittaa myös lähetystö- tai vastaavia edustustiloja. Asemakaava koskee Kaskisaaren luoteisosaa, jolla kaavan laatimisen aikaan on vielä sijainnut myöhemmin purettu Sotaveteraanien Veljesliiton kuntoutuskeskus. Alueen vanhempi rakennuskanta on laaditussa asemakaavassa suojeltu: eteläosassa oleva Villa Idman sr-1 -määräyksellä ja nyt haetun rakennuksen kohdalla sijainnut Villa Brotorp sekä alueen pohjoisosassa oleva saunarakennus ja uimahuone sr-2 -määräyksellä. Villa Brotorpin rakennusosalalle on osoitettu 200 k-m² kerrosalaa. Ranta-alueet melko laajalta alueelta on osoitettu istutettavaksi tai luonnonmukaisena säilytettäväksi alueeksi, jolla on oltava puita ja pensaita ja jossa kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on säilytettävä. Purettujen kuntoutuskeskuksen rakennusten kohdalle ja tontin sisäosaan on osoitettu rakennusala uutta rakentamista varten ja sille kerrosalaa 5 000 k-m².

Tontille osoitettu uusi rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Tontilla sijaitsee moderni 21 asuntoa käsittävä rivitaloyhtiö. Rakennukset ovat kaksikerroksia, vaaleasävyisiä, tasakattoisia ja edustavat 2000-luvun modernia melko pelkistettyä arkkitehtuuria. Luoteisrannalla olevat saunarakennus ja uimahuone on kunnostettu alkuperäisen mukaisiksi. Villa Brotorpin rakennus on purettu.

Uudenmaan ympäristökeskus on 16.10.2008 myöntänyt poikkeamis päätöksen (UUS-2008-L-728-214), jolla on myönnetty lupa



27.01.2015

Akp/6

suojellun Villa Brotorpin rakennuksen purkamiselle ja entisen kaltaisen uudisrakennuksen rakentamiselle. Poikkeamispäätöksen nojalla hankkeelle on haettu rakennuslupa, joka on edelleen voimassa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa moderni viereisen rivitaloyhtiön henkinen uusi omakotitalo pääosin puretun rakennuksen rakennusosalalle ja vastaavan kerrosalan mukaisena.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että suojellulle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus käytetään uuden rakennuksen rakentamiseen.

Hanke on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyökokouksessa 15.10.2014. Kokouksessa oli mukana myös kaupunginmuseon edustaja. Kaikki tahot pitivät parempana modernin uuden rakennuksen rakentamista kuin vanhan talon kopiointia.

Hakemuksen mukainen vähäinen rakennusalan ylitys johtuu siitä että rakennuksen hahmo on haluttu pitää melko matalana niin että sen takana olevilla rakennuksilla säilyy paremmin näkymiä merelle.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakentaminen täydentää tontin olevaan rakennuskantaa kaupunkikuvaan sopivasti.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- tonttia ei saa aidata
- rakentamisen määrä ei saa ylittää asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta (200 k-m²).

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom.

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta, kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §



27.01.2015

Akp/6

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2015, 8 §

Maksu

866 euroa

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä päivänä 9.2.2015, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaava
- 4 Esittelymateriaali
- 5 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakijan edustaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje



27.01.2015

Akp/6

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Liite 1 Liite 2 Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 3
Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi