

Kooste muistutuksista ja lausunnosta sekä hakijan vastine

Tapaninkylä, Saunatie, poikkeamishakemus

Päivätty 1.6.2021
Diaarinumero HEL 2020-008579
Hankennumero 5047_28

Koosteen sisältö

Koosteessa on esitetty yhteenvedot poikkeamishakemuksesta saaduista naapureiden muistutuksista, viranomaisten lausunnoista sekä hakijan toimittama vastine lausunnoissa ja kannanotossa esitettyihin huomautuksiin. Lisäksi päätöksen perusteluissa on huomioitu muistutuksissa ja lausunnossa esiin nostetut teemat.

Muistutukset

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 4 kpl. Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset, ja hakija on antanut niille vastineet.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusalan ylitykseen, kerrosalan ylitykseen, talousrakennuksen sijoittumiseen sekä sen kokoon, ajoliittymien määrään sekä kaupunkikuvaan.

Muistutukset aihepiireittäin:

1. Rakennusalan ylitys

- Kahden erillisen rakennusalan merkitys kaavassa on suojella alueen pienimuotoista ja pistemäistä rakentamista. Poikkeamassa pyritään yhdistämään talot ja lopputuloksena on ympäristöön verrattuna massiivinen kokonaisuus.
 - Puollamme poikkeamishakemusta mikäli alustavien suunnitelmien 1- ja 2-kerroksiset osat eivät voi vaihtua toisin päin niin, että 2-kerroksinen osa olisikin tontin pohjoisosassa ja 1-kerroksinen osa tontin eteläosassa. Yksikerroksinen osa sopii parhaiten pohjoispuolelle, jossa se luo ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
-

- Ongelmallista on kohteen suuri yhtenäinen rakennusmassa.

2. Kerrosalan ylitys

- Ylitystä perustellaan piharakennuksen säilyttämisellä, vaikka koko hanke perustuu tontin arvokkaimman rakennuksen purkamiseen. Piharakennus on mahdollista säilyttää myös kaavan mukaisella rakentamisella.
- Vetoaminen uusien kaavojen antamiin oikeuksiin on käsittämätöntä, koska muiden alueiden kaavat eivät anna minkäänlaisia valtuuksia Tapanilan alueelle.
- Puollamme suunniteltua neliöiden ylitystä ja talousrakennuksen paikkaa ehtona, että vanha historiallinen talousrakennus säilytetään ja/tai peruskorjataan.
- Poikkeamisluvan myöntämisessä tulisi edellyttää talousrakennuksen vaaliminen, ja hyväkuntoisena säilyttäminen, muuttamatta sen ulkonäköä. Mikäli rakennus tuhoutuu sen tilalle ei voida rakentaa vastaavaa.

3. Talousrakennuksen sijoitus tontin rajalle ja sen koko

- Talousrakennuksen sijoitus tontin rajalle ja sen koko ovat hyväksyttäviä, koska ne ovat vallitseva tilanne sekä alueen yleisen käytännön mukaisia.

4. Kahden tonttiliittymän rakentaminen

- Puollamme kahta ajoliittymää mikäli rakennetaan kaksi asuntoa. Toivomme, että tontille toteutettavat ajoliittymät määritellään asuntokohtaisiksi niin, että pohjoispuolen ajoliittymää käyttää talon A asukkaat ja eteläpuoleista ajoliittymää talon B asukkaat.
- Jotta tontin vehreyttä voidaan säästää, toinen tonttiliittymä tulee poistaa.

5. Kaupunkikuva

- Rakennushanke rikkoo kaikilla mahdollisilla tavoilla tämän arvokkaan alueen säilyttämispyrkimyksiä. Suurin vahinko on luonnollisesti 100-vuotta vanhan talon purkaminen.
 - Poikkeamat ovat täysin nykyisen kaavan suojelutavoitteiden vastaisia.
 - Isokokoiset maisemaikkunat itään ja etelään eivät mielestämme täytä ympäristön arvoja. Tapanilassa ja varsinkin tässä korttelissa ikkunat ovat pienempiä.
-

- Vanhan talousrakennuksen säästäminen on positiivista. Ongelmallista on kohteen pintamateriaali. Olemassa olevaan katumai-semaan nähden kohteen rapattu pinta on poikkeus.
- Rakentaminen istuu heikosti nykyisen asemakaavan mukaiseen, olemassa olevaan rakennuskantaan eikä tästä johtuen sovellu ympäristöönsä.
- Asemapiirroksessa säilytettäväksi merkityt puut todella tulee säilyttää tai jos ne tuhoutuvat, niin tilalle tulee istuttaa vastaavat puut.

Viranomaisen lausunto

Hakemuksesta on saatu lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (1.4.2021), että se tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Saunatie 7 tontille halutaan rakentaa kaksikerroksinen puurakenteinen rapattu pientalo, jossa on kaksi asuntoa. Poikkeamista haetaan seuraavasti:

- Rakennusalan rajat. Asemakaavassa on kaksi erillistä rakennus-alaa, haetaan poikkeamista yhdelle rakennukselle, joka sijoittuu osin molemmille rakennusaloille. Tontilla halutaan säilyttää vanha talousrakennus (sauna), joka rajoittaa uudisrakennuksen sijoittelua, samoin kuin pihatoimintojen sijoittelua.
- Asemakaavaan merkitystä kerrosalasta (260 m²) haetaan poikkeamaa rakentaa yhteensä 346 k-m², josta olevan talousrakennuksen osuus on 66 m², 10 k-m² ulkoseinien 250 mm ylittävää osuutta ja 10 k-m² asuntojen teknisten tilojen osuutta. Näille poikkeamisille perusteluna esitetään nykypäivän energiavaatimukset. Kokonaisylitys on 86 k-m², eli 33%.
- Oleva, vanha talousrakennus on rajassa kiinni. Asemakaavan mukainen etäisyys rajassa tulisi olla 1,5 m.
- Vanha talousrakennus ylittää kaavan salliman 30 k-m².

Kaksi tonttiliittymää, asemakaava sallii vain yhden liittymän tontille. Perusteluna tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja pihatilojen maksimointi.

Tapanila on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, joka alueena edustaa 1900-luvun alkupuolen esikaupunkirakentamista radan varressa. Saunatie 7 tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Tontti on kaavassa merkinnällä AO: Enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue.

Kaupunginmuseon kanta:

Asemakaava mahdollistaa kahden erillisen pientalon rakentamisen tontille. Rakennusten rakennusalat on merkitty asemakaavaan. Tällä on haluttu säilyttää Tapanilan rakennusten pienimittakaavaisuus. Suunniteltu yksi rakennus sijoittuu osittain kaavan rakennusalojen alueille ja osittain niiden väliin.

Rakennusten mittakaava ja sijoittuminen tontille ja katutilaan ovat olennaisia seikkoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla pientaloalueella. Rakennus muodostuu kahdesta osasta, joista toinen on yksikerroksinen ja toinen kaksikerroksinen. Rakennus näyttää kaksikerroksiselta pientalolta, johon on rakennettu yksikerroksinen siipi. Hakemuksessa on tehty tarkasteluja katunäkymän suhteen. Rakennus on sijoitettu tontille poikittain, jolloin rakennuksen pitkä sivu on katua vasten ja se on mittakaavaltaan liian suuri. Rakennuksen mittakaava ja sijoittelu tontilla poikkeaa vanhasta rakennuskannasta, jossa rakennukset on usein sijoitettu pääty katua vasten.

Suunnitellussa asuinrakennuksessa on harjakatto ja kaksi kerrosta. Kaavan määräyksistä harjakatto, harjan korkeus, päädyn enimmäisleveys, enimmäiskorkeus, avoräystäät, katon ja julkisivun väri ja materiaali toteutuvat, joten Tapanilalle ominainen rakennustapa on siltä osin otettu huomioon.

Rakennuksen kerrosalasta halutaan poiketa 86 k-m², mikä on 33 % rakennusoikeudesta. Asemakaava mahdollistaa 260 m² kerrosalan tontille jaettuna kahdelle rakennukselle. Suunnitellun rakennuksen koko on liian suuri.

Vanha talousrakennus on alueen alkuperäistä rakennuskantaa ja rakennettu kiinni tontin rajaan, se on myös suurempi kuin nykyinen asemakaava sallii. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan olemassa oleva, vanhaa rakennuskantaa edustava talousrakennus saa edelleen olla paikallaan.

Asemakaava sallii yhden liittymän tontille. Asemakaavassa on määräys istutettavasta tontin osasta kadun reunassa. Kaksi liittymää tontille heikentäisi kadun reunassa olevaa viheraluetta, jolla halutaan luoda yhtenäinen ilme alueelle.

Edellä esitettyyn viitaten kaupunginmuseo ei puolla poikkeamista rakennusalan muuttamisen, kerrosalan ylittämisen ja kahden tonttiliittymän osalta. Kaupunginmuseo esittää, että suunnitelmia kehitetään enemmän asemakaavan määräysten mukaiseksi.

Hakijan vastine muistutuksiin ja lausuntoon

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että annetuissa muistutuksissa Tapanila-Seura ja kaupunginmuseo ovat huomauttaneet suunnittelun rakennuksen mittakaavasta sekä sijoittelusta tontille. Vastineena todettakoon, että Saunatie 4, 6, 8 ja 14 rakennusalat on osoitettu nimenomaan kadun suuntaisesti eikä pääty vasten katua, kuten kaupunginmuseo huomauttaa. Lisäksi todettakoon, että Saunatie 3 ja 10 koostuvat paritaloista, joiden rakennusmassat ovat pituudeltaan samaa kokoluokkaa nyt suunnitellun rakennuksen kanssa. Voitaneen siis todeta, että suunnittelun rakennuksen välittömästä lähiympäristöstä löytyy mittakaavaltaan ja sijoittelultaan vastaavia rakennuksia useampia. Lisäksi Saunatie 7:n suunnitellun uudisrakennuksen näkyvin kaksikerroksinen osa on sijoitettu nimenomaan pääty vasten katua kuten tämän puolen muut rakennukset, jolloin kaupunkikuvasta muodostuu kokonaisuutena tarkastellen yhtenäinen. Massa on jaettu selkeästi kahteen osaan, jotta vaikutelma olisi mahdollisimman pienipiirteinen ja ympäristöön sopiva. On myös todettava, että esim. Saunatie 3 rakennus on mittakaavaltaan nyt Saunatie 7 suunniteltua rakennusta selkeästi suurempi.

Lisäksi Tapanila-Seura ja kaupunginmuseo ovat huomauttaneet haettavasta rakennusoikeuden ylityksestä. Kaava sallii tontille 260k-m² kokoisena asuinrakentamisen ja nyt suunnitellun rakennuksen kerrosala on 280 k-m², josta 10 k-m² on 250 mm ulkoseinien paksuuden ylittävää osaa ja 10 k-m² teknisiä tiloja, joihin on käynti ainoastaan ulkoa. Molemmat ovat rutiininomaisesti rakennusvalvonnan rakennusluvan yhteydessä hyväksymiä vähäisiä ylityksiä nykyään vanhojenkin kaavojen osalla MRL 115 § perusteella. Kaavassa ei ole osoitettu erillistä lisärakennusoikeutta muuta kuin autosuojille, joten nykyinen tontilla sijaitseva talousrakennus 66 k-m² vie näin ollen tontin varsinaista rakennusoikeutta, jolloin asuinrakennuksiin jäljelle jäävä rakennusoikeus olisi 194 k-m² ilman talousrakennuksen purkamista.

Koska talousrakennus halutaan kuitenkin säästää ja kunnostaa on poikkeamislupa laitettu vireille, jotta kaikki rakennusoikeus saadaan tontilla käytettyä pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eli asumiseen. Mikäli poikkeamislupaa ei myönnetä, tulee hakija hakemaan purkulupaa myös talousrakennukselle. Nykyiselle erittäin huonokuntoiselle ja huonosisäilmaiselle asuinrakennukselle on jo aiemmin myönnetty purkulupa perusteena rakennuksen huono kunto sekä se, että iso osa rakennuksen alkuperäisistä osista (ikkunat, ovet, sisäpuolen verhouksmateriaalit) on jo aiemmin vaihdettu tai tuhouttu 80-luvun muutoksissa.

Tonttinaapuri ja kaupunginmuseo ovat huomauttaneet myös haettavasta ajoliittymien määrästä (2kpl, kaava sallii 1kpl per tontti). Liittymiä on haettu kaksi, jotta tontin käyttö olisi tarkoituksenmukaista ja luonnontilaista piha-aluetta saataisiin säilytettyä mahdollisimman paljon. Todettakoon myös, että tontti on mahdollista jakaa kahdeksi, jolloin ajo-liittymiä tulisi joka tapauksessa kaksi, eli kaupunkikuvallisesti kyse on

varsin vähäisestä poikkeamasta, kun ilman poikkeamaakin suunniteltu lopputilanne on mahdollista toteuttaa jakamalla tontti.

Lisäksi osa huomautuksen antaneista on kritisoinut valittua julkisivumateriaalia sekä kattokulmaa. Todettakoon, että kaava sallii rappauksen ja esim. Saunatie 8b on rapattu. Myös kattokulma on kaavassa määrätty ja rakennuksen katto on kaavan määräyksen mukainen. Kaikki alueen vanhat rakennukset eivät sen sijaan välttämättä noudata kaavan määräämää kattokulmaa.
