



§ 346

Malmi, Riihenkulmanpolku 7, poikkeamishakemus

HEL 2021-000114 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11124, hankenumero 5048_84

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38289 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10976 seuraavasti:

- Sr2 –merkinnällä osoitettujen rakennusten kylmät ullakkotilat saa muuttaa suunnitelmissa esitetyllä tavalla asunnoiksi rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisesti.
- Rakennusoikeuden saa ylittää yhteensä 138 k-m² (30 %) asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 460 k-m², (suunnitelmissa yhteensä 593 k-m²) seuraavasti: rakennusoikeus ylittyy rakennuksen 1 osalta 43 k-m² (15 %), asemakaavassa rakennusoikeus on 280 k-m² ja rakennuksen 2 osalta 95 m² (52%), asemakaavassa 180 k-m².

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Asunto Osakeyhtiö Leijonamieli, Helsinki

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38289 tontti 4

Hakemus

Hakija hakee lupaa kylmien ullakkotilojen muuttamiseen asuinkäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 10976 siten, että

- rakennusoikeus ylittyy rakennuksen 1 osalta 43 k-m² (15 %) rakennusoikeudesta 280 k-m²
- rakennusoikeus ylittyy rakennuksen 2 osalta 95 m² (52%) rakennusoikeudesta 180 k-m²).

Rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja pientaloja.



Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunnitelmien mukaisilla muutoksilla olemassa olevat rakennukset ja tontti saadaan tarkoitukseenmukaiseen käyttöön. Kiinteistöllä on sen rakennusten, vapaa-alueiden, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamiseen ja rakentaminen täyttää asumishygienian perusvaatimukset.

Rakentaminen tapahtuu pääasiallisesti olemassa olevan katon sisäpuolella ja olemassa oleva ullakko on riittävän korkea asuntojen rakentamiseen. Ullakon käyttöönoton yhteydessä kattopinnoille sijoitetaan neljä ikkunaa kumpaankin rakennukseen. Isompaan, 'Valkoiseen taloon' eli Strömsin taloon (rakennus 1) sijoittuisi neljä kattoikkunaa koillislapelle. Pienempään, 'Punaiseen taloon' eli Brusasin taloon (rakennus 2) sijoittuisi kaksi kattoikkunaa kummallekin kattolapelle. Suunnitellut kattoikkunat ovat molemmissa taloissa samanlaisia mitoiltaan ja detaljeiltaan; suorakaiteen muotoisia, kooltaan 1070 x 1390 (korkeus x leveys). Väritys sovitetaan katon väriytykseen.

Suunnitelmat on laadittu Helsingin kaupunginmuseon ohjauksessa ja rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 12.9.2001 vahvistettu asemakaava nro 10976. Rakennuspaikka on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YYA/s).

Asemakaavassa rakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi sr-2 merkinnällä. Suojelumerkintä koskee kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Korttelialueilla saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 10% sallitusta kerrosalasta lasiverantaa-, kuitia- tai vastaavaa tilaa rakennusalan estämättä.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen,



virkestys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa paikalla on vuonna 1880 valmistunut asuinrakennus (Srömsin tila) sekä vuonna 1961 valmistunut asuinrakennus, joissa yhteensä 5 asuntoa. Molempiin on tehty laajennus vuonna 2020. Tontilla on lisäksi kaavalla suojeltu aitta-rakennus. Longinojan uoma kulkee alueen länsipuolella. Strömsin tila kuuluu Malmin vanhimpaan maatalousasutukseen. Tila muodostettiin 1770-luvulla isossajaossa. Ympäristössä on kerros- ja pientaloasutusta sekä puistoa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Hakemuksesta on kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus –palvelu tiedottanut sähköpostilla asukasyhdistykselle (13.4.2021). Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle

Muistutuksia ei esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Kaupunginmuseolta. Lisäksi hakemus on lähetetty tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa poikkeamisiin.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten kylmät ullakotilat muutetaan rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennuksia koskevat muutokset tehdään suunnitelmien mukaisesti olemassa olevien runkojen sekä kattojen sisäpuolella. Muutokset ovat mahdollisia, sillä olemassa olevat ullakot ovat riittävän tilavia ja korkeita asuntojen rakentamiseen. Ullakon käyttöönoton yhteydessä kattopinnoille sijoitettavan neljä ikkunaa per rakennus on sovitettu hyvin rakennukseen ja sen ominaispiirteisiin. Hakemuksen liitteenä olevat suunnitelmat on laadittu kaupunginmuseon ja ullakkotyöryhmän ohjauksessa.

Rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Kiinteistöllä on sen rakennusten, sijainnin ja ympäristön puolesta hyvät edellytykset ullakkorakentamisen toteutukseen, sillä alueen maatalomainen väljä luonne on säilynyt, mahdollisesta uudisrakentamisesta huolimattakin.



Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15 a
Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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 arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-



päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



15.06.2021

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Jama
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie