



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

88 §
Toukola, Floorantie 7, poikkeamishakemus

HEL 2018-007536 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00732, hankenumero 5046_49

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23903 tonttia 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10890 seuraavasti:

- Uudisrakennuksen rakentaminen rakennusalueen ulkopuolelle.
- Rakennusoikeuden ylittäminen 59 m²:llä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 300 k-m² ja hakemuksen mukainen kerrosala on 359 k-m². Ylityksen laajuus on 19,7 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.
- Asuintilojen rakentaminen vanhan rakennuksen ullakolle ja rakennuksen kerrosluvusta poikkeaminen.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että uudisrakennuksen sisätilojen ääneneristystaso on riittävä.
- Rakennuslupavaiheessa tulee ratkaista vanhan rakennuksen kerrosluvusta poikkeamisesta aiheutuvat tekniset kysymykset.

Hakija

Finan Oy (jättöpäivämäärä 14.3.2018)

Rakennuspaikka

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23903 tontti 9

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen 117 (k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10890 siten, että uudisrakennus sijoittuu kokonaan tontille osoitetun rakennusalan ulkopuolelle ja tontin rakennusoikeus ylittyy. Tontilla oleva vanha rakennus on tarkoitus kunnostaa ja sen ullakkotila ottaa asuinkäyttöön. Lisäksi tontilla oleva vanha talousrakennus puretaan ja korvataan samaan paikkaan rakennettavalla uudella talousrakennuksella.



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uudisrakennuksen rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle edistää vanhan rakennuksen olennaisien ja arvokkaiden piirteiden säilymistä ja palauttamista. Rakennusalueen ulkopuolelle sijoitettu uudisrakennus muodostaa viereisen Floorantie 5 tontin rakennuskannan kanssa vehreän puistomaisen kokonaisuuden. Uudisrakennus edistää pihan yksityisyyttä ja vähentää Kustaa Vaasan tieltä piha-alueelle kohdistuvaa melun määrää rakennuksen toimiessa melumuurina tielle päin. Ehdotettu uudisrakennus voi parantaa myös naapuruston pihojen käyttömukavuutta.

Kerrosalan ylittäminen mahdollistaa kahden toimivan ja monikäyttöisen perheasunnon rakentamisen uudisrakennukseen. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 223 k-m² vanhassa rakennuksessa. Hakija toteaa, ettei kaavassa oleva rakennusalue mahdollistaisi tontille osoitetun rakennusoikeuden käyttämistä olemassa olevaa rakennusta laajentaen.

Vanhan rakennuksen ullakko on rakennettu eristetyksi tilaksi ilmeisesti 70-80 -luvulla ilman asianmukaista rakennuslupaa. Uudessa suunnitelmassa ullakko pyritään ottamaan asuinkäyttöön. Poikkeama edistää asuntojen monikäyttöisyyttä perheasuntoina.

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 20.4.2001 vahvistettu asemakaava nro 10890. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 300 k-m², lisäksi tontille on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle, jonka pinta-ala saa olla enintään 40 m².

Alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, asuminen. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen puutalo, joka on rakennettu v. 1925 ja edustaa alueelle ominaista 20-luvun rakennuskantaa. Rakennuksessa on neljä asuinhuoneistoa. Lisäksi tontilla on vanha yksikerroksinen piharakennus. Piha on ilmeeltään vehreä ja puistomainen ja tontin täy-



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

sikasvuiset lehtipuut reunustavat katutilaa. Tontti rajautuu länsireunaan vilkkaasti liikennöityyn Kustaa Vaasan tiehen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.8.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska kadun varteen sijoitettu uudisrakennus täydentää kaupunkikuvaa varsin onnistuneella tavalla. Uudisrakennus on sovitettu paikkaansa huolellisesti niin mittakaavaltaan, arkkitehtuuriltaan kuin materiaaleiltaan. Esitetty uudisrakennus rajaa pihatilaa ja suojaa sitä Kustaa Vaasan tien melulta. Ratkaisu tukee asemakaavan tavoitteita ympäristön säilyttämisen osalta kun vanha rakennus voidaan kunnostaa sen ominaispiirteet säilyttäen.

Pienimittakaavainen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta samalla ympäristöään eheyttäen ja kerrosalan ylittäminen mahdollistaa kahden uuden perheasunnon rakentamisen Toukolan pientaloalueelle. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että uudisrakennuksen sisätilojen ääneneristystaso on riittävä.

Vanhan rakennuksen ullakkokerros on jo lämpöeristetty aiemmin ilman asianmukaista lupaa. Ullakkokerroksen muuttaminen virallisesti asuinkäyttöön aiheuttaa lupaprosessin, jonka myötä tilojen määräystenmukaisuus tulee turvattua. Vanhan rakennuksen kerrosluvusta poikkeamisesta mahdollisesti aiheutuvat tekniset kysymykset tulee ratkaista jatkosuunnittelussa.

Poikkeamisen erityinen syy on kaupunkikuvan rikastaminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoin 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



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Hoppu
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 88 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



10.10.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.10.2018.