



§ 219

Kallio, Fleminginkatu 4 - 6, poikkeamishakemus

HEL 2016-011626 T 10 04 01

Lupatunnus 11-3124-14-S, hankenumero 5046_30

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Asunto Oy Fleminginkatu 4–6:n asemakaavaa nro 9699 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kerrosalan enimmäismäärästä 300 k-m² (12 %) ja suurimmasta sallitusta kerrosluvusta kahdella kerroksella.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehtoilla:

- asuntojen hätäpoistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennusluvan myöntämistä
- asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän
- asukkaita varten on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat
- piha on rakennettava ja istutettava viihtyisäksi oleskelu- ja leikkipaikaksi. Jätehuollon sekä pyöräpysäköinnin tiloja tutkittava rakennusrungon sisältä
- uudelle rakentamiselle (alle 1 200 k-m²) ei tarvitse osoittaa auto-paikkoja
- uudisosan tulee vastata liitteenä esitetyn suunnitelman periaatteita seuraavasti:
 - ensimmäinen korotuskerros tulee suunnitella olemassa olevan rakennuksen julkisivun mukaisesti
 - ylemmät korotuskerrokset tulee suunnitella terassoituviina.

Hakija

Asunto Oy Fleminginkatu 4–6 (jättöpäivämäärä 25.10.2016)

Rakennuspaikka

11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 336 tontti 4

Hakemus



Asuinrakennuksen korottaminen (1 200 k-m²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että kerrosluvuksi tulee 7 ja kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään 300 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että korottaminen eheyttää kaupunkikuvaa kun rakennus korotetaan viereisten rakennusten räystäälinjoihin. Täydennysrakentamalla edistetään asuntorakentamista.

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 10.11.1990 vahvistettu asemakaava nro 9699. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille saa rakentaa 5-kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeutta tontilla on 2 500 k-m².

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on keskusta-alue C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteenä.

Tontilla sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen asuinkerrostalo (1 766 k-m²).

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (21.2.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistövirastolta, pelastuslaitokselta sekä kaupunginmuseolta.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (8.3.2017), että jatkosuunnittelussa on huomioitava, että pelastuslaitoksen toimenpitein voidaan pelastaa vain kadunpuoleisilta varateiltä. Alustavissa suunnitelmissa esitetty pelastustie porttikongin läpi sisäpihalle ei täytä pelastustien vaatimuk-



14.11.2017

sia. Muutoksen paloturvallisuusratkaisut tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Kaupunginmuseo (nyk. kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala) toteaa lausunnossaan (3.3.2017), että kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon mukaisesti kaupunginmuseo pitää jatkosuunnittelussa tärkeänä, että moderniin rakennusmassaan liittyvän kerroksen ikkunavälit vastaavat vanhan rakennuksen tasavälistä mallia. Rakennusosien mittasuhteita tulee edelleen hioa. Kattolyhtyjien ilmeen rauhoittaminen on myös kokonaisuudelle eduksi. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta tässä mainituin huomautuksin, sekä viitaten kaupunkikuvaneuvottelukunnan 18.3.2015 antamaan lausuntoon.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennuksen korottaminen eheyttää alueen kaupunkikuvaa. Täydennysrakentaminen on uuden yleiskaavan mukaista ja sillä edistetään Helsingin kaupungin strategian toteutumista.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen sekä kaupunkikuvan eheyttäminen.

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. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

Maksu

1 500 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 poikkeaa-



14.11.2017

mispäätöksen 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



14.11.2017

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi

Päätöshistoria

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 08.03.2017 § 18

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 3.3.2017