



26.11.2013

Akp/8

## Päätöshistoria

Virastopäällikkö 30.09.2013 § 38

HEL 2013-009591 T 10 04 01

Rakvv 44-2196-13-S

### Päätös

Virastopäällikkö päätti hyväksyä \*\*\*\*\* poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavan nro 5873 alueella rakennusoikeuden ylitystä, asuinrakennusten lukumäärää tontilla ja rakennusten etäisyyksiä keskenään ja tontin rajoista.

Poikkeaminen myönnetään seuraavalla ehdolla:

- rakennusten minimietäisyys tontin rajoista on 4 m.

### Hakijat

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 4.7.2013)

### Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44004 tontti 10.

### Hakemus

Omakotitalon rakentaminen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy (tonttitehokkuus asemakaavassa 0,25 ja poikkeamishakemuksessa 0,30), asuinrakennuksia tontille tulee yhteensä kaksi (asemakaavassa yksi) ja rakennusten välinen etäisyys minimissään on toisistaan 3,5 m (asemakaavassa 9 m) ja tontin rajoista 3 m (asemakaavassa 6 m)

Hakija perustelee hakemustaan yleisesti sillä, että se on Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen.

- Rakennusoikeuden lisäystä tehokkuuslukuun 0,30 haetaan myös tälle tontille. Lisäkerrosala 16 % mahdollistaa toisen autopaikan ja riittävän maantasovaraston rakentamisen.
- Uusi rakennus olisi mahdollista ja järkevää sijoittaa 4 m päähän tonttirajoista ilman paloturvallisuus tai varjostuksen kannalta haittaa. Lisäksi haetaan lupaa sijoittaa rakennus 3 m päähän pohjoisrajasta. Pohjoislaidan käyttö on vaikeaa piha-alueena



26.11.2013

Akp/8

---

eikä naapurin ylikorkean aidan vuoksi ikkunoiden sijoittaminen sille julkisivulle ole käytännössä mahdollista.

#### Säännökset, joista poiketaan

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

#### Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (9.8.2013). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Yksi muistutus esitettiin. Muistuttajan mielestä lisätty rakennustehokkuus ja useampi rakennus eivät sovi alueen ilmeeseen, paloturvallisuus ei puolla liian lähelle toista tonttia rakentamista, pihojen tulisi olla vastakkain ja talojen seinät tulisivat liian lähelle taloamme, jossa isot ikkunat ovat Isotalojen tontille päin.

#### Vastine

Poikkeamisen ehdoksi asetetaan, että rakennuksen etäisyys hakijan tontin kaikista rajoista on vähintään neljä metriä, mikä on käytäntönä kaikissa uudemmissa asemakaavan muutoksissa Helsingin vanhoilla pientaloalueilla. Tämä mahdollistaa riittävät paloturvallisuus-, varjostus- ja näkymäetäisyydet. Muilta osin hakemus vastaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2013 hyväksymiä Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteita.

#### Perustelut

Alueella on voimassa 16.3.1967 vahvistettu asemakaava nro 5873. Asemakaavan mukaan tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO), tonttitehokkuus on 0,25, asuinrakennuksia saa olla yksi, talousrakennuksessa maksimikoko on 20 m<sup>2</sup> lämmitettävää tilaa, minimietäisyys rakennusten välillä on 9 m ja tontin rajoista on 6 m (asuinrakennus) tai 5 (talousrakennus).

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin pohjoisosaan omakotitalo ja sen kylkeen autotalli-varastosiipi.

Tällä hetkellä tontilla on vuonna 1934 valmistunut puurakenteinen omakotitalo.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska

---



- tonttitehokkuuden nosto lukuun 0,30 on kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.4.2013 hyväksymien Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen,
- kahden omakotitalon rakentaminen samalle tontille on nykykäytännön mukainen,
- lähes kaikissa uusissa asemakaavoissa ns. lisäkerrosala tai aputilakerrosala on 20% tontin rakennusoikeudesta ja
- rakennuksen 4 m minimietäisyys tontin rajoista (tämä kohta poikkeaa hakemuksesta) on tavanomainen käytäntö Helsingin uusissa vanhojen pientaloalueiden kaavamuuoksissa.

Poikkeaminen myönnetään seuraavalla ehdolla:

- rakennusten minimietäisyys tontin rajoista on 4 m.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamismahdollisuuksien lisääminen.

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 ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom. 171, 172, 173, 174 ja 187 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2013, 6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2013, 140 §

Maksu

805 euroa

Jatkotoimenpiteet

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

---



26.11.2013

Akp/8

---

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 7.10.2013 , jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Päätöksen oikaisuvaatimusaika päättyy 21.10.2013 liitteenä olevan oikaisuvaatimusohjeen mukaisesti.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi

---