

17.4.2018

Rakennusvalvontapäällikkö on 17.4.2018 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 12

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 20.4.2018, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	34-2767-17-S
Hakija	xxxxxxxxxxxxx
Rakennuspaikka	Pakila, 091-423-0002-0017 Opettajankuja 6
Pinta-ala	834 m ²
Kaava	8134
Lainvoimaisuus	1980
Alueen käyttö	Omakotitalo-jen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Lahti Jani Markus arkkitehti Plusarkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määrittämästä asuntolukumäärästä ja rajaetäisyysvaatimuksesta

Haetaan poikkeamista asemakaavasta; halutaan rakentaa 3-asuntoinen asuinrakennus tontille, jolle asemakaava sallii rakentaa 2-asuntoisen asuinrakennuksen.

Lisäksi poiketaan asemakaavan minimietäisyydestä tontinrajaan. Asemakaavassa minimietäisyys 5m, haetaan lupaa rakentaa 4m päähän tontinrajasta. Poikkeaminen suuntautuu luoteeseen kohden kapeaa puistoaluetta.

Asemakaavassa asuntojen lukumäärä on sidottu tontin kokoon niin, että kutakin tontin alkavaa 400m² kohden saa rakentaa yhden asunnon (asemakaavamerkintä 1/400), paitsi jos tontin koko on 601-1000m² saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Hakija perustelee 3-asuntoista asuinrakennusta sillä, että naapuritonteilla ja välittömässä läheisyydessä samassa korttelissa on mm. rivitaloja. Nyt esitetty poikkeama asuntojen lukumäärässä ei johtaisi massaltaan tai hahmoltaan ympäröivästä kaupunkikuvasta poikkeavaan rakentamiseen. Kolmen asunnon rakentaminen mahdollistaisi erikokoisten ja eri elämäntilanteita palvelevien asuntojen rakentamisen ja sopisi hyvin alueen asunto- ja kaupunkirakenteeseen.

Hakija perustelee rajaetäisyysvaatimuksesta poikkeamista sillä,

että olemassa oleva nyt purettavaksi suunniteltu rakennus on sijoittunut noin 4m:n päähän rajasta ja nyt haetaan poikkeamispäätöstä sijoittaa rakentaminen lähimmillään 4m päähän kyseisestä rajasta eli samaan paikkaan kuin missä olemassa oleva rakennus sijaitsee. 4m etäisyys vastaa määräysten mukaista paloteknistä minimietäisyyttä rajasta ja vastaa yleistä käytäntöä uusilla kaava-alueilla, joissa ei erikseen ole merkitty rakennusaluetta. Etäisyydestä ei ole varjostus- tai muuta lisähaittaa naapureille.

Pyydettyssä lausunnossa asemakaavoitus näkee, että poikkeaminen tontin kokoon sidotusta asuntomäärästä on mahdollista ehdollisena. Asuntomäärästä voidaan poiketa, mutta kolmannelle asunnolle ei ole mahdollista osoittaa asuntokohtaista lisäkerrosalaa, eli tontille saa osoittaa yhteensä 40 k-m2 autonsäilytystä sekä 10 k-m2 varastotilaa. Lisäksi kannanotossa todetaan että rakennuksen vähimmäisetäisyydestä naapurintontin ja puiston rajasta voidaan poiketa siten että etäisyys on 4 metriä.

Kuuleminen

Hakija on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapuri osoitteesta Opettajankuja 3 (koillispuoleisen puistoalueen toiselta puolelta) ilmoittaa kantanaan, että aiemmin suunnitelmassa ollut 3,5 m:n etäisyys rajasta on liian vähän, erityisesti kun suunnitelmissa oli esitetty myös parkkipaikka talon ja tontin rajan kyseiseen väliin.

Naapurikuulemisen jälkeen poikkeamishakemuksen liitteeksi toimitettuja alustavia suunnitelmia on muutettu siten, että etäisyys tontin koillisrajaan on nyt 4 m, ja pysäköintiä ei enää esitetä talon ja tontin koillisrajan väliin.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaavoittajan kannanotto
Lausunto pvm	06.04.2018
Lausunnon tulos	ehdollinen

Päätös

Haettu poikkeaminen asemakaavan asuntolukumäärästä ja raja-etäisyysvaatimuksesta myönnetään.

Asuntomäärästä voidaan poiketa siten, että tontille rakennetaan 3 asuntoa, mutta kolmannelle asunnolle ei ole mahdollista osoittaa asuntokohtaista lisäkerrosalaa, eli tontille saa osoittaa yhteensä

40 k-m2 autonsäilytystilaa sekä 10 k-m2 varastotilaa.

Rakennuksen etäisyys koillisrajaan voi olla 4 m.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätösote lähetetään tiedoksi naapurille osoitteeseen Opettajankuja 3.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätöksen perustelut

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.

Hakija on ottanut alustavissa suunnitelmissa huomioon naapurin kommentit rajaetäisyyskysymyksessä. Neljän metrin etäisyys tontin rajasta on pientaloalueilla pääsääntöinen käytäntö, ja sen ei katsoa aiheuttavan oleellista haittaa naapurustolle, etenkin kun nyt puheena olevan koillisrajan takana on puistoalue.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133§, 171§,173§ ja 174§

Käsittelijä

Hannu Litovuo

Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.04.2018, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarekatu 13
Helsinki 53

Puhelin

+(09) 310 2611

Faksi

(09) 310 26206

Internet

<http://www.rakvv.hel.fi>

Sähköposti

rakennusvalvonta@hel.fi

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
(PL 120, 00521 Helsinki)
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 21.05.2018.

Luvan voimassaoloaika

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Jatkotoimenpiteet

Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.