

02.05.2019

Rakennusvalvontapäällikkö on 02.05.2019 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 5

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 07.05.2019, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	28-1737-18-S LP-091-2018-03162
Hakija	Asunto Oy Lohimiehenpolku 3 c/o Veräjämäen Isännöinti Oy
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0021-0001 Lohimiehenpolku 3
Pinta-ala	1751 m ²
Kaava	6580
Lainvoimaisuus	1971
Sallittu kerrosala	700 m ²
Rakennettu kerrosala	658 m ²
Alueen käyttö	A (Asunto tai -liikerakennusten korttelialue)
Pääsuunnittelija	Kuuluvainen Klaus arkkitehti Arkkitehtuuritoimisto Visio Oy

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määrittämästä asuntolukumäärästä ja vähimmäisetäisyydestä tontin rajoista.

Asemakaava

Tontti sijaitsee Veräjämäen pientalovaltaisella asuinalueella ja tontin voimassa oleva asemakaava 6580 on saanut lainvoiman vuonna 1971.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavan määräyksestä asuntojen lukumäärästä ja rakennusten vähimmäisetäisyydestä naapuritontin tai puiston rajasta.

Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tonttimaan jokaista täyttä 400 m² kohti. Tontin koko on 1751 m², jolloin asemakaavan mukaan tontille on sallittu rakentaa enintään neljä (4) asuntoa. Tästä halutaan poiketa ja rakentaa tontille kuusi (6) asuntoa.

Asemakaavassa määrätty vähimmäisetäisyys naapuritontin tai puiston rajasta on viisi (5) metriä. Tästä halutaan poiketa puistoon

päin, niin että rakennusten vähimmäisetäisyys rajaan on kolme (3) metriä.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakija perustelee hakemustaan kaupungin tiivistämistavoitteisiin vedoten. Tontin rakennusoikeus on 700 k-m² (e=0,4), jolloin asuntojen laskennallinen keskikoko olisi 175 k-m². Asuntojen lukumäärän lisääminen kahdella mahdollistaa hakijan mukaan järkevän kokoisten perheasuntojen rakentamisen.

Tontti rajautuu pohjoispuolella puistoalueeksi määrätylle noin 5m leveään jalankulkureittiin. Hakija perustelee etäisyyspoikkeamista sillä, että kun kyseiselle puistoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia, asemakaavan mukaiset lähimmät rakennukset sijaitsevat vähintään 10 metrin päässä tontin pohjoisrajasta. Jos nyt suunniteltu rakennus sijoittuisi kolmen metriä rajasta, olisi lähimmän mahdollisen rakennusten välinen etäisyys 13m.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus puoltaa osaltaan poikkeamisten hyväksymistä 15.2.2019 antamassaan lausunnossa seuraavin ehdoin:

- Kadun varren kaavan tarkoittaman istutusalueen tulee olla puin ja pensain istutettu. Nyt [hakemuksen liitteenä olevan] suunnitelmaan on merkitty vaikeasti tulkittavaa valkoista aluetta tuolle vyöhykkeelle.
- Yleiselle reitille näkyvä tukimuuri tulee sopeuttaa ympäristöön köynnöksin.
- Yleiselle reitille näkyvät jäteastiat tulee erottaa puistosta istutuksin kuten kadun puolella.
- Asuntomäärän lisäys tuottaa tontille laajan pysäköintialueen, joka näkyy katualueelle. Koska suunnitelma ei mahdollista pysäköintialueen vihertämistä esimerkiksi jakamalla alue istutuksin pienempiin osiin, sitä tulee vihertää toteuttamalla autokatos viherkattoisena.
- Lisäksi yleisten alueiden puolella rakennusten umpinaiisiin päätyihin olisi hyvä lisätä ikkunoita.

Kuuleminen

Hakija on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Rakennusoikeus 700 k-m² (e=0,4)

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaavoittajan kannanotto

Päätös Haettu lupa myönnetään.

Haettu poikkeaminen asemakaavan asuntolukumäärästä ja rakennusten vähimmäisetäisyydestä naapuritontin tai puiston rajasta myönnetään.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Käsittelijä Pontus Högström

Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Alustavat suunnitelmat
Kaavoittajan kannanotto
Selvitys poikkeamisista ja perustelut
Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 07.05.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

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.

Valituskirjelmi 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 06.06.2019.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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