

23.01.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 23.01.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 4

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 28.01.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 28-0172-20-S

LP-091-2019-05081

Hakija xxxx

Rakennuspaikka Oulunkylä, 091-028-0172-0004
Oltermannintie 27

Pinta-ala 1102 m²

Kaava 6160

Lainvoimaisuus 1969

Sallittu kerrosala 441 m²

Rakennettu kerrosala 220 m²

Alueen käyttö Asuntorakennusten korttelialue (A1 /400 II)

- tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla asunto kutakin täyttä 400 tonttinieliometriä kohti
- roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

Pääsuunnittelija Savolainen Henri
rakennusinsinööri

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määrittämästä asuntolukumäärästä

Asemakaava

Tontti sijaitsee Oulunkylän pientalovaltaisella asuinalueella ja tontin voimassa oleva asemakaava 6160 on saanut lainvoiman vuonna 1969. Tontilla vuonna 1970 rakennetulle kaksikerroksiselle paritalolle on myönnetty erillinen purkulupa.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavan määräyksestä asuntojen lukumäärästä.

Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla asunto kutakin täyttä 400 tonttim² kohti. Tontin koko on 1102 m², jolloin asemakaavan mukaan tontille on sallittu rakentaa enintään kaksi (2) asuntoa. Tästä halutaan

poiketa ja rakentaa tontille kolme (3) asuntoa.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakija perustelee hakemustaan kaupungin tiivistämistavoitteisiin vedoten. Tontin rakennusoikeus on 441 k-m² (e=0,4) ja kolmen asunnon laskennallinen keskikoko olisi 147 k-m² ja jokaista asuntoa kohden olisi tonttialaa 367 m². Hakijan mukaan kyseisen tontin muoto ja koko mahdollistavat kolmen asunnon rakentamisen, jolloin tonttineliot saadaan tehokkaammin käyttöön. Talon rakentaminen kahteen kerrokseen jättää myös hyvin alueet lasten leikkipaikoiksi ja oleskeluun.

Lausunnot

Kaavoittaja toteaa kannanotossaan, että Oulunkylän pientaloalueiden asemaakaavojen tavoitteena on turvata alueen vehreys korkeasta tonttitehokkuudesta huolimatta.

Asuntojen lukumäärästä voidaan poiketa, jos kerrosalasta varataan 25 k-m²/ asunto autosuojaa ja varastoa varten ja pysäköinti-alue sijoittuu kadun puolella rakennusalan sisäpuolelle. Asema-kaavaan merkitylle 4 metrin kadun varren vyöhykkeelle ei saa rakentaa vaan sen tulee olla vihreä. Alueelle ei saa ulottaa pysäköintipaikkoja eikä peruutustilaa, kuten suunnitelmassa on esitetty.

Autosuojaa (autokatosta tai -tallia) tai varastoa ei tarvitse rakentaa, mutta niille tulee suunnitelmassa esittää sijainti.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Rakennusoikeus 441 k-m² (e=0,4)

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 23.08.2019
Lausunnon tulos ehdollinen

Päätös	<p>Haettu poikkeaminen asemakaavan asuntolukumäärästä myönnetään seuraavin ehdoin:</p> <p>- kerrosalasta on varattava 25 k-m²/ asunto autosuojaa ja varastoa varten ja asemakaavaan merkitylle 4 metrin kadun varren vyöhykkeelle ei saa rakentaa (kaavoittajan lausunnon mukaan) - rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta, yllä mainitut autosuoja- ja varastotilat ei lasketa tähän</p> <p>Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.</p> <p>Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.</p>
Päätöksen perustelut	<p>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.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	<p>Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §.</p>
Käsittelijä	<p>Pontus Högström</p>
Päätäjä	<p>Rakennusvalvontapäällikkö</p>

Liitteet

Hakemus
Lainhuutotodistus
Kauppakirja
Kiinteistörekisteriote
Kartta-aineisto
Naapurin kuuleminen
Alustavat suunnitelmat
Selvitys poikkeamisista
Kaavoittajan kannanotto

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.01.2020, 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 27.02.2020.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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