

03.03.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 03.03.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 6

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 06.03.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	36-0511-20-S LP-091-2019-01655
Hakija	Basso Building Systems Oy perustettavan yhtiön lukuun
Rakennuspaikka	Viiikki, 091-036-0119-0001 Ristiretkeläistenkatu 2
Pinta-ala	1350 m ²
Kaava	11250
Lainvoimaisuus	2005
Sallittu kerrosala	1200 m ²
Rakennettu kerrosala	1200 m ²
Alueen käyttö	A Asuinrakennusten korttelialue.
Pääsuunnittelija	Matomäki Mari Johanna arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen poiketen asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta.

Asemakaava

Viikinmäen kukkulalla on voimassa asemakaava nro 11250, joka on saanut lainvoiman vuonna 2005. Asemakaavan mukaan tontti 36119/1 on asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja rakennusten enimmäiskerrosluku on kaksi.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta siten, että kaksikerrokseksi (II) kaavailtu rakennus toteutetaan osittain kolmekerroksisena (III). Tontille rakennetaan L-muotoinen asuinkerrostalo, jossa toisen sakaran kerrosluku on kaksi ja toisen sakaran kerrosluku on kolme.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tontin rakennusoikeu-

den täysimääräisen hyödyntäminen asemakaavan esitetyllä tavalla ei ole mahdollista ilman haettua kerroslukumäärän lisäämistä.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaavoittaja on 9.9.2019 antamassaan kannanotossaan puoltanut poikkeamisen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus puoltaa osaltaan 9.9.2019 antamassaan kannanotossaan poikkeamisen hyväksymistä kerroslukumerkinnästä hakemuksessa esitetyin perustein.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Rakennuspaikan pohjoispuolella oleva naapuritaloyhtiö tontilla 36-120-3 katsoo huomautuksessaan, että rakennushanke esitetyssä muodossa merkitsee liikenteen lisääntymistä ja liikenneturvallisuuden vaarantumista Ristiretkeläiskadulla. Yhtiö vaatii, että ajoliittymä liikennetontille LPA 36-119-2 tulisi tämän takia järjestää Harjannetien puolelta. Yhtiön mielestä hakijan perustelu kerroslukumäärän poikkeamiselle ei ole vakuuttava, kun korttelia tarkastellaan kokonaisuutena.

Myös länsipuolen naapuritontin (36-118-1) taloyhtiö huomauttaa kuulemisessaan, että suunnitelman mukainen toteutus lisää tarpeettomasti liikennettä Ristiretkeläistenkadulle ja katsoo, että pysäköintialueelle olisi järjestettävä kulku myös Harjannetieltä.

Huomautusten seurauksena hakija on muuttanut hankkeen kokonaisuunnitelmaa niin, että ajo kyseiselle LPA-tontille 36-119-2 tapahtuu Harjannetieltä eikä Ristiretkeläistenkadulta.

Rakennusoikeus

1200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
09.09.2019
puollettu

Päätös

Haettu poikkeaminen asemakaavan määrittämästä kerrosten lukumäärästä myönnetään.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle huomatuksen tehneille naapureille.

Päätöksen perustelut Esitetyt huomautukset liikenteen järjestelyistä eivät koske kyseistä tonttia ja ehdotettu ratkaisu oli asemakaavan mukainen. Naapurien huomautusten seurauksena ja kaupungin liikenne- ja katusuunnitteluosaston puoltamana on LPA-tontin liikennejärjestelyt kuitenkin muutettu.

Poikkeaminen asemakaavan määräyksestä kerrosten lukumäärästä ei aiheuta haittaa naapureille ja mahdollistaa kerrosalan täysimääräisen hyödyntämisen. Myös kaavoittaja puoltaa poikkeamisen lausunnossaan.

Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Käsittelijä Pontus Högström

Päättäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen

Kaavoittajan kannanotto
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.03.2020, 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.

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 06.04.2020.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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