

12.03.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 12.03.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 7

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 17.03.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	35-0649-20-S LP-091-2020-02173
Hakija	Asunto Oy Helsingin Palosirkka
Rakennuspaikka	Tuomarinkylä, 091-035-0046-0004 Tuohimäentie 89
Pinta-ala	1584 m ²
Kaava	6555
Lainvoimaisuus	1972
Sallittu kerrosala	475 m ²
Alueen käyttö	AOR; Omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten kortteli- alue

Rakennustoimenpide Rivitalon rakentaminen; poikkeaminen asuntojen enimmäislukumäärästä

Asemakaava:

Tontti sijaitsee Pakilan Paloheinässä pientalo- ja rivitalovaltaisella asuinalueella. Alueen voimassa oleva asemakaava 6555 on vahvistettu vuonna 1972.

Säännökset, joista poiketaan:

Haetaan poikkeamista kaavamääräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon jokaista alkavaa 400 tontti-m² kohti. Tontin koko on 1584 m², joka mahdollistaa neljän asunnon rakentamisen.

Tästä poiketaan niin, että rakennetaan 5 asunnon rivitalo 4 asunnon sijaan.

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Tontin koko on 1584 m² ja viiden asunnon rakentaminen mahdollistuisi kaavan mukaan vain n. 1% suuremmalla tontilla. Kokonaisratkaisuna viisi asuntoa neljän sijaan muodostaa paremman kokonaisuuden tontin muoto, tontinkäyttö ja järkevämmät asunnot huomioiden.

Muut poikkeamiset:

- Rakennusoikeus ylittyy yhteensä 5 % (24 k-m²).

Perustelut: Asunnot toteutetaan esteettömällä tilamitoituksella Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti.

- Rakennuksen keskikorkeus ylittyy kaavan sallimasta 0,17 m. Perustelut: Nykyisten lämmöneristysvaatimusten täyttäminen edellyttää suurempia rakennepaksuuksia, jolla on vaikutusta rakennuksen kokonaiskorkeuteen.

Asemakaavoituksen kannanotto:

Kannanottona asemakaavoitus näkee, että poikkeaminen asuntomäärästä ei vaikuta kaavan tavoitteeseen eikä toteutuessaan kaupunkikuvaan. Poikkeaminen asuntomäärästä ei tehosta tai tiivistä tonttia. Poikkeaminen ei kasvata rakennusoikeutta joka määräytyy asemakaavassa tonttitehokkuusluvulla $e = 0,3$.

Rakennusvalvonnan mahdollistama asuntojen esteettömyyttä edistävä lisäkerrosala on tasapuoliseen kohteluun perustuen mahdollista käyttää myös tässä kohteessa. Esteettömyydestä aiheutuva rakennusoikeuden ylitys ei saa kuitenkaan olla yli 5 %.

Asemakaavoitus näkee suunnitelmassa kuitenkin mahdollisuuden kasvattaa tontin yhteistä oleskelu- ja leikkialuetta tontille suunniteltujen autopaikkojen määrää vähentämällä. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tulee tontille osoittaa vähintään 5 autoa paikkaa.

Suunnitelmaa on tarkennettu asemakaavoituksen kannanotossa esitetyllä tavalla.

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 021 rivitalot
Huoneistojen lukumäärä: 5 huoneistoa
Kokonaisala: 521 m²
Kerrosala: 499 m²

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille tonttia koskevan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta aiemmin. Kyseisessä kuulemisessa on esitetty samat poikkeamiset kuin tässä poikkeamishakemuksessa, joten ilmoitus naapureille poikkeamishakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi. Aiemmassa kuulemisessa esitetyt huomautukset sekä asemakaavoituksen kannanotto otetaan huomioon poikkeamispäätöksessä.

Naapuritonttien 91-35-43-33, 91-35-46-3 ja 91-35-46-5 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja/tai poikkeamisista seuraavat huomautukset:

91-35-43-33 (Tuohimäentie 78a)

Huomautuksen tekijä ilmoittaa vastustavansa poikkeamia kaavan mukaisesta asuntojen enimmäismäärästä sekä kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Perusteluna esitetään alueen asumisviihtyisyyttä ja puistomaista ympäristöä heikentävä vaikutus.

91-35-46-3 (Tuohimäentie 87)

Huomautuksen tekijä muistuttaa, että tonttien välisellä raja-alueella tulee varmistaa, etteivät tontin hulevedet johdu naapuritontin puolelle.

91-35-46-5 (Tuohimäentie 91b)

Huomautuksen tekijä toivoo tarkennuksia tontin istutussuunnitelmaan tonttien rajalla olevien pensasaitojen osalta.

Kaksi jälkimmäistä huomautusta eivät liity poikkeamisasiaan ja ne huomioidaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Rakennusoikeus

Tonttitehokkusluku $e=0.3$

1/400; Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon kutakin alkavaa 400 tontti-m² kohti.

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausunto pvm
Lausunnon tulos

Ksv, asemakaavoittajan kannanotto
28.02.2020
ei huomautettavaa

Päätös

Haettu poikkeaminen asuntojen enimmäismäärästä myönnetään seuraavin ehdoin:

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Jos aiemmin haettu rakennuslupa tämän poikkeamispäätöksen perusteella myönnetään ennen poikkeamisen lainvoimaisuutta, luvan mukaista rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saavuttanut lainvoiman.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätöksen perustelut Haettu poikkeamistoimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen asuntomäärästä ei tehosta tai tiivistä tonttia eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Asuntojen esteettömyyden perusteella sallittava vähäinen rakennusoikeuden ylitys on tasapuoliseen kohteluun perustuen mahdollista käyttää myös tässä kohteessa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Käsittelijä Atte Kiianen

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.03.2020, 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.

Valituskirjelmä 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 16.04.2020.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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