

08.10.2020

Rakennusvalvontapäällikkö on 08.10.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset § 28.

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 13.10.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	39-2684-20-S LP-091-2020-08452
Hakija	Pääkaupunkiseudun tonttirahasto Ky
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0126-0025 Uudenpellonpolku 5
Pinta-ala	472 m ²
Kaava	7681
Lainvoimaisuus	1978
Alueen käyttö	Kaavatontti 39126-25 muodostuu tontista 39126-1 Erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue AO

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueella

Asuinpientalon rakentaminen poiketen asemakaavan kerrosluvusta, rakennuksen korkeudesta ja lisäkerrosalan käytöstä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7681, joka on saanut lainvoiman vuonna 1978. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO). Rakennuksen kaavallinen enimmäiskerrosluku on 1 1/2. Tontin tehokkuusluku on $e=0,25$.

Säännökset, joista poiketaan.

Haetaan lupaa poiketa asemakaavaan merkitystä kerrosluvusta (1 1/2) rakentamalla 2-kerroksinen pientalo.

Poiketaan asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta 1 1/2 ja rakennetaan II-kerroksinen pientalo. Samalla noudatetaan II-kerroksisiin rakennuksiin kohdistuvaa asemakaavamääräystä, joka koskee asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeutta (7 metriä) maanpinnasta laskettuna. 1 1/2 -kerroksisten rakennusten vastaava enimmäiskorkeus on 4 metriä.

Hakija perustelee poikkeamista tontin tehokkaammalla käytöllä ja

suuremmilla piha-alueilla. Olemassa oleva rakennettu ympäristö ei muodostu yhtenäisestä rakennustyyppistä tai ole muuten alueella yhtenäinen vaan kerrosluvut, julkisivumateriaalit ja rakennusten muodot ovat eri aikakausien rakennuksille tyypillisiä, eikä siten kaksikerroksellisuus ole uhka kaupunkikuvalle.

Lisäksi poiketaan rakentamalla asuinrakennuksen yhteyteen 6 m² lämmin varasto käyttämällä asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta kylmiin varastoihin.

Hakija perustelee poikkeamista hyödyllisemmällä ja monipuolisemmalla varaston käytöllä.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaavoittaja on 23.6.2020 antamassaan kannanotossa puoltanut poikkeamisten hyväksymistä hankkeen rakennuslupaprosessin aikana.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapuritontin 91-39-126-2 edustajat ovat ilmaisseet vastustavansa rakennushanketta voimassa olevan asemakaavan vastaisena. Huomauttaja toteaa poikkeamisten aiheuttavan Hietaniityntie 3:n tontille kohtuutonta varjostus- ja näkyvyyshaittaa sekä tontin arvon alennusta seuraavista syistä:

- 2-kerroksinen lähes 9 metriä nykyisestä maanpinnasta nouseva talo aiheuttaa tontillemme runsasta varjostusta sekä katumaisen menetyksen ja auringonvalon etelästä.

- Perustelu suuremmalla piha-alueella on perusteeton. Rakennuttaja omistaa koko 1089 m²:n tontin. Jakamalla tontin tarkoituksenmukaisemmin piha-alueen koko suurenee.

- Puupintainen, laatikkomainen talo ei sovellu ympäristöön, jossa kaikki muut asuinrakennukset ovat tiiliverhoiltuja. Lisäksi talo ei sovellu vanhaan, perinteiseen Tapanilan miljööseen liian modernina.

- Lisäksi varaston on oltava kaavan mukaisesti kylmävarasto, ei lämmin. Kaikille samat säännöt.

- Edellytämme, että kohteessa noudatetaan tiukasti voimassa olevaa asemakaavaa, joka sallii 1,5 -kerroksisen rakentamisen.

Edellä mainittuihin seikkoihin vedoten sekä asemakaavaa tulkiten naapuri toteaa, ettei hyväksy monessa kohtaa kaavasta poikkeavaa rakennussuunnitelmaa. Lisäksi naapuri edellyttää ennen lupakäsittelyn aloittamista yhteisen katselmuksen järjestämistä tontilla.

Naapuritontin 91-39-126-6 edustaja on jättänyt huomautuksen, jossa pyytää ottamaan huomioon rakennusvaiheessa mm. saviin kaivamisen ja raskaan liikenteen mahdollisesti aiheuttamat naapuritaloihin tulevat värinävauriot. Lisäksi naapuri muistuttaa, että vauriot tulee korjata.

Naapurien huomautukset, ovat päätöksen liitteinä.

Päätös

Tontilla voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa I1/2 -kerroksisen asuinpientalon (AO), jossa saa olla yksi asuinkerros ja ullakkokerros, josta enintään puolet saa käyttää kerrosalaan laskettavana tilana. Myönnetyn rakennusluvan ja rakennussuunnitelman mukaan ullakkokerros ei ole ullakkokerros, vaan asuinkerroksen kokoinen toinen asuinkerros. Rakennus on siten asemakaavan salliman I 1/2 -kerroksisen asuinpientalon sijasta kaksikerroksinen pientalo.

Asemakaavan mukaan I 1/2 -kerroksisen asuinrakennuksen korkeus saa olla enintään 4 metriä. Rakennussuunnitelman mukaan rakennuksen korkeus on 6.78 metriä.

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetut poikkeamiset edellä esitetyllä tavalla kerrosluvun, rakennuksen korkeuden ja lisäkerrosalan käytön osalta seuraavilla ehdoilla:
- rakentamisessa tulee noudattaa 10.6.2020 päivättyjä suunnitelmia.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Poikkeamispäätöksen pöytäkirjan ote lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, huomautuksen tehneille naapureille ja asemakaavoitukseen.

Päätöksen perustelut

Kaksikerroksinen rakennustapa on tälle pienelle tontille luontevaa. Suunnitelma on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas ja soveltuu hyvin ympäristöön.

Rakennus ei aiheuta tavanomaista enempää varjostusta naapurille sijoituessaan vähintään 4 metrin etäisyydelle kaikista rajoista. Rakennus sijoittuu omalle tontilleen siten, että naapurille jää edelleen näkymä kadun suuntaan. Uudisrakennuksen sijoittelu ja korkeus eivät aiheuta estettä etelän, lounaan ja lännen suunnasta tulevalle auringovalolle suhteessa naapurin tonttiin.

Rakentamalla varasto lämpimänä mahdollistetaan varaston monipuolisempi käyttö.

Rakentamalla kahteen kerrokseen hulevesien käsittelymahdollisuudet ja vehreän kasvillisuuden huomiointi pientalotontilla helpottuvat, kun rakennuksen peittoala tontilla pidetään pienenä. Kaksikerroksinen pientalojen rakennustapa on perusteltua tällä pienellä tontilla tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

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.

Eriytynen syy poikkeamiselle on rakennuksen peittoalan pienentäminen, hulevesien käsittelymahdollisuuksien parantaminen sekä vehreän kasvillisuuden huomioiminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 § ja 88 §

sähköisesti allekirjoitettu, 08.10.2020

Päättäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Jyrki Kauhanen
tiimipäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Pääpiirustukset
Muu selventävä aineisto

Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.10.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Postiosoite

Rakennusvalvontavirasto
PL 2300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Rakennusvalvontavirasto
Siltasaarencatu 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 12.11.2020.

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

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

Muutoksenhaku

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimus oikeus 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, 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 oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, 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.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiem-

min toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1,
00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Faksinumero: 310 26206
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15-16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

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

Sähköpostiviestin vastaanottamisesta lähetetään automaattinen kuittaus vastaanottajalle.

Viimeinen muutoksenhakupäivä 28.08.2020.

Luvan voimassaoloaika Rakennustyö on aloitettava viimeistään 29.08.2023 ja loppuunsaatettava viimeistään 29.08.2025. Jos kyseessä on tilapäinen rakennus tai muu määräaikainen toimenpide, niin toimenpide saa olla toteutettuna kauintaan siten, kuin erillisessä lupamääräyksessä on määrätty.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin lupa on LAINVOIMAINEN, jollei aloittamisoikeutta ole annettu hakemuksesta. JOS lupamääräyksissä on edellytetty vastaava työnjohtaja, tulee myös tämän olla hyväksytty ennen aloittamista.

Ilmoitus rakennustyön aloittamisesta tehdään puhelimitse tai sähköpostitse kyseisen kaupunginosan rakennustyön viranomaisval-

vontaa hoitavalle tarkastusinsinöörille tai rakennusmestarille. Puhelimitse ilmoituksia otetaan vastaan päivystysaikoina. Riittävän ajoissa pidetty aloituskokous korvaa erillisen aloittamisilmoituksen.

Käyttöönottoaminen

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty.

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