

07.10.2021

Rakennusvalvontapäällikkö on 07.10.2021 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 13-14

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2021, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

07.10.2021

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	39-1923-21-S LP-091-2021-01100
Hakija	XXXXXXXX XXXXXXXX
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0129-0041 Hietaniityntie 16a
Pinta-ala	688 m ²
Kaava	7681
Lainvoimaisuus	1978
Sallittu kerrosala	172 m ²
Alueen käyttö	Erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO)
Pääsuunnittelija	Luukka Eemil Kasper arkkitehti KOLU Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen kerrosluvun, korkeuden, rakennusoikeuden, varaston lämpötilan ja istutettavan alueen käytön osalta.

Asuinpientalon rakentaminen poiketen asemakaavan kerrosluvun, korkeuden, rakennusoikeuden, varaston lämpötilan ja istutettavan alueen käytön osalta.

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 $e=0,25$. Asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa kylmiä varastotiloja enintään 6 neliometriä ja autosuojaa enintään 20 neliometriä asuntoa kohti.

Säännökset, joista poiketaan.

07.10.2021

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 lasketuna. 1 1/2 -kerroksisten rakennusten vastaava enimmäiskorkeus on 4 metriä. Rakennuksen suunniteltu keskikorkeus on 7,2 m.

Kaavan sallima rakennusoikeus (172 m²) ylitetään MRL 115 § perusteella teknisen tilan ja talotekniikan vaatiman kuilun pinta-alan verran (5 m² / 3%), sekä RakA 152 § 2.mom perusteella 250 mm ylittävän seinänpaksuuden verran (10 m² / 5%). Rakennus toteutetaan esteettömänä, jolloin väljemmän tilamitoituksen perusteella haetaan poikkeamista 5 m² (3%) kerrosalan ylitykseen.

Hakija perustelee poikkeamisia sillä, että tontti on lohkottu kahdeksi rakennuspaikaksi, jolloin tiivistyvässä kaupunkirakenteessa pihaa jää enemmän, kun käytettävä rakennusoikeus rakennetaan kahteen kerrokseen. Korkeuden ylitys johtuu tiukentuneista energiatehokkuuden määräyksistä, jolloin yläpohjan rakennepaksuus edellyttää kaavan aikaisia määräyksiä paksumpia eristeitä. Varasto on sijoitettu lämpimien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen yhteyteen, jolloin se on kosteusturvallisempaa rakentaa lämpimänä. Istutettavalle alueelle sijoitetaan yksi autopaikka turvallisen ja esteettömän kulun varmistamiseksi Hietaniityntie 16b:n tontille. Autopaikka toteutetaan nurmikiveyksellä ja maisemoidaan runsailla pensasistutuksilla. Rakennusoikeuden ylityksen perusteina on rakennuksen toteuttaminen esteettömänä, tasavertaisuus RakL:n ja MRL:n kerrosalatulkintojen välillä, sekä RakA 152 § sallima ylitys seinänpaksuudesta lämpötaloudellisista syistä.

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 kaupunkikuvulle.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamisista. Naapuritontin 91-39-129-42 haltijat ovat esittäneet huomautuksen rasitetien pintamateriaalista ja jäteastioille varattavan tilan koosta, jotka ovat rasitesopimuksen vastaisia.

07.10.2021

Vastineena naapurin huomautukselle todetaan, että suunnitelmia kehitetään rasitetien ja jätteille varattavan tilan osalta rakennusluovapaiheessa siten, että rasitejärjestelyt saadaan rasitteen moolempia osapuolia tyydyttäväksi. Naapurit kuullaan uudelleen rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Päätös

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetut poikkeamiset kerrosluvun, korkeuden, rakennusoikeuden, varaston lämpötilan ja istutettavan alueen käytön osalta seuraavilla ehdoilla:

-Hulevesien hallinnan, ympäristön vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi on vettä läpäisemättömien pintojen määrä minimoitava ja tontille on istutettava riittävästi puita ja pensaita.

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

Poikkeamispäätöksen pöytäkirjan ote lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, asemakaavoitukseen ja huomautuksen tehneelle naapurille.

Päätöksen perustelut

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

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.

07.10.2021

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

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

sähköisesti allekirjoitettu, 07.10.2021

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti

Liitteet Hakemus
Naapurin kuuleminen
Rakennusoikeuslaskelma
Muu selventävä aineisto
Selvitys rakennuksen keskikorkeuksista

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

07.10.2021

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

07.10.2021

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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 11.11.2021.

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

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

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 45-2010-21-S
LP-091-2021-03957

Hakija As Oy Helsingin Vaahtera

Rakennuspaikka Vartiokylä, 091-045-0270-0051
Soraharjuntie 2f

Pinta-ala 2030 m²
Kaava 12582
Lainvoimaisuus 2019
Sallittu kerrosala 1600 m²
Alueen käyttö AK: Asuinkerrostalojen korttelialue;

2/3II k Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajojen ylitystä ja autopaikkojen sijoitusta istutettavalle tontinosalle

Kaavoittaja on lausunnossaan 16.8.2021 puoltanut hanketta tietyn ehdoin, jotka on jatkosuunnittelussa otettu huomioon.

Lisäselvitys Päätöksen liitteet hakemuksen lisäksi (13 kpl) :

- Todistus hallintaoikeudesta
- Karttaote
- Valtakirja
- Alustava asemapiirros
- Hankkeen ja emätontin yhdistetty pihasuunnitelma autopaikkalaskelmineen
- Poikkeamiset perusteluineen
- Kaavoituksen puoltava kannanotto
- Naapureiden kuulemiskirje ja siihen liitetty tulostamiskelpoinen asemapiirros
- Naapureiden huomautukset 3 kpl
- Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin

Alustavien suunnitelmien mukainen hankekuvaus:

Kerrostalotontille esitetään rakennettavan kaksi punatiilipintaista,

luhtikäytävällä toisiinsa kytkettyä 3-kerroksista asuinkerrostaloa ja yksi erillinen kylmä piharakennus sekä maalämpökaivoja 5 kpl.

Piharakennukseen sijoitetaan asuntojen ulkovälinevarastotilaa pyöräsäilytystä varten.

Kohteen tekninen tila, lastenvaunuvarasto, ulkovälinevarasto, kerhohuone/pesula, talosauna, väestönsuoja sekä irtaimistovarastot sijoitetaan talon alimpaan kerrokseen.

Asuntoja kohteeseen tulee yhteensä 35 ja autopaikkoja tontille sijoitetaan kahdeksan. Yksi autopaikka on mitoitettu liikuntaesteiselle sopivaksi ja merkitään ISA-tunnuksin. Polkupyöräpaikkoja rakennetaan ulkovälinevarastoihin yhteensä 53 kappaletta, pihalle sijoitetaan 8 pyöräpaikkaa.

Jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla yhdessä naapuritontin (91-45-270-34) kanssa, edellä mainitun naapurin tontilla. Ajoliittymä tontille sekä pihan leikkialueet ovat yhteiset edellä mainitun naapuritontin kanssa ja osa kaavassa vaadituista autopaikoista sijoitetaan kyseiselle naapuritontille. Näistä asemakaavassakin mahdollistetuista rasitteista laaditaan erillinen rasitesopimus.

Kiinteistöltä kaadetaan puita ja pintamaat vaihdetaan. Tontille istutetaan poistettua puustoa korvaavaa kasvillisuutta, muun muassa puita ja pensaita.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Kiinteistöjen 91-45-272-5 (Soraharjuntie 9), 91-45-270-38 (Soraharjuntie 4) sekä 91-45-272-19 ja 91-45-272-17 (Soraharjuntie 7 ja 5) haltijat vastustavat huomautuksissaan rakennusalueen rajojen ylityksiä kaikilta osin ja esittävät, että rakennus olisi alun perin suunniteltu kaksikerroksiseksi ja kellarilliseksi ja että rakennusoikeus ylittyy. Lisäksi edellä mainitut naapurit esittävät, että asuntojen ja asukkaiden lukumäärä sekä autopaikat eroavat asemakaavasta ja ilmaisevat huolensa viheraluevaatimuksesta, viherkerrotoimesta ja viherkerrotoimen laskemisesta.

Muut naapurit eivät ole huomauttaneet.

Hakija on vastineessaan perustellut poikkeamia samoin sanoin kuin hakemuksessa sekä maininnut viherkerrotoimen ja pihasuunnitelman kuuluneen aiempaan naapureiden kuulemismateriaaliin ja viherkerrotoimen olevan 0,9 asemakaavan vaatiman 0,7 sijaan.

Huomioita asemakaavasta (katso myös päätöksen perustelut):

Kaavan viitesuunnitelma ja asemakaava ovat keskenään eroavat, sillä viitesuunnitelmassa esitetään kolme maanpäällistä kerrosta mukailien lähtötontin olemassa olevien viiden asuinrakennuksen muotoa: kolme maanpäällistä kerrosta, joissa alinkerros on rakennusajankohdan mukaisesti ollut sallittu maanpäällinen kellari-kerros, johon on sijoitettu autotallit ja varastotilat ja joita ei pääosin ole laskettu rakennusten kerrosalaan. Myös asemakaavan antamat likimääräisen maanpinnan korkeusasema ja räystäslinja korko puoltavat rakennuksen kolmikerroksisuutta.

Asemakaavassa ei voida määrätä asukkaiden määrästä ja asuin-kerrostalon asuntojen määrästäkin vain rajatusti. Asemakaavassa on mahdollistettu autopaikkojen sijoittaminen naapuritontille erillisellä sopimuksella.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamista haetaan 16.6.2020 voimaantulleesta asemakaavasta nro 12582 koskien tonttia (91-45-270-51) seuraavilta osin:

1. Rakennuksen kerrosluku

Kaavamääräys: 2/3kll Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Hakija esittää, että rakennukseen toteutetaan kaavassa määritellyn kerrosluvun 2/3kll ylittäen kolme kokonaista kerrosta, joista alin kerros sijaitsee vain osittain maan alla.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei nykyisellään tunnista maanpäällisen kellarin rakentamista, jollaista asemakaavan selostusosan havainnekuva esittää toteutettavaksi. Tontin koko ja loiva maasto eivät mahdollista MRL:n mukaisen täysmittaisen kellarin rakentamista siten, että esteettömyysvaatimukset, vaadittu kellarillisuus sekä hyvä rakentamistapa täytyisivät ja annettu rakennusoikeus tulisi hyödynnettyä. Suunnitelmassa maantasokerroksesta kaavan mukaisesti 1/3 ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan luettavaa tilaa ja nämä tilat sijaitsevat vain osittain maan alla. Asemakaavassa on määritetty rakennuksen ylimmän kerrok-

sen räystäslinjan korkeusasemaksi +23.3, jota ei ylitetä esitetyllä poikkeamisella kerrosluvusta.

2. Rakennusalueen rajojen ylitys (asuinrakennus)

Kaavamääräys: Rakennusala

Rakennus ylittää tontin sisäisen rakennusalueen itäpuolisen rajan enimmillään 4,0 metrin ja eteläpuolisen rajan enimmillään 2,1 metrin verran naapurin suostumuksella.

Lisäksi rakennus ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan nurkan kärjellä pohjoispuolella enimmillään 1,5 metrin ja länsipuolisen rajan nurkan kärjellä enimmillään 0,6 metrin verran.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Jakamalla rakennusmassa kahteen vastakkaiseen luhtikäytävälliseen siipeen, saadaan aikaan monimuotoinen rakennusmassa ja kokonaishahmo on keveä ja paremmin pienimittakaavaiseen kaupunkikuvaan sopiva rakennusalan rajojen ylityksistä huolimatta.

Lisäksi hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen pohjapinta-ala on kooltaan suunnilleen asemakaavan mukaisen rakennusalueen pinta-alaa vastaava (850 m²).

Ylitykset eivät vaaranna riittäviä paloetäisyyksiä naapuritonttien rakennuksiin, mutta rakennus sijoittuu noin 1,6 metrin etäisyydelle eteläisen tontin 34 (kaavatontti 50), josta hakijan tontti on lohkaistu, vastaisesta rajasta. Alle neljän metrin etäisyydestä emätontin suuntaan on asianomaisen naapurin suostumus.

3. Rakennusalueen rajojen ylitys (kylmä ulkovälinevarasto)

Kaavamääräys: Rakennusala

Hakija esittää, että ulkovarasto sijoitetaan rakennusalueen ulkopuolelle, pysäköintiin ohjeellisesti varatulle alueelle.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Ulkovaraston sijoitus on valittu alueen tarkoituksenmukaisella käytöllä. Piharakennukseen saadaan sijoitettua sinne tarkoituksenmukaiset tilat ja ne ovat käytettävissä esteettömästi. Erillinen ulkovarasto parantaa asumisen laatua ja tuo asumiseen lisäarvoa. Hyvät polkupyörien varastointimahdollisuudet kannustavat

polkupyörän käyttämiseen ensisijaisena liikkumismuotona.

4. Paikoitusalueen rakentaminen istutettavalle alueen osalle

Kaavamääräys: Istutettava alueen osa; pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen

Suunnitelmassa autopaikoitus ehdotetaan sijoitettavan osittain istutettavalle alueen osalle ja osittain eri kohtaan kuin asemakaavassa osoitetulle ohjeelliselle pysäköintipaikan alalle.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Esitetyllä tavalla saadaan toteutettua käyttökelpoinen ja tarkoituksenmukainen pysäköintialue rakennuksen asukkaille turvallisen etäisyyden päähän asuinrakennuksesta ja sen kulkureiteistä. Osittain istutettavalle alueen osalle sijoittuvat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä.

Rakennusoikeus

Asuinkerrosala 1600 m²

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huolto- ja yhteistilat. Rakennukseen saa sijoittaa pysäköintitiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerrokseen. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaavoittajan kannanotto
Lausunto pvm	16.08.2021
Lausunnon tulos	puollettu

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Haettu poikkeaminen asemakaavassa sallitun kerrosluvun ja rakennusalan rajojen ylityksen sekä autopaikkojen osittaisen sijoittamisen istutettavalle tontinosalta myönnetään.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

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.

Poikkeamisten erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen sekä kaavan osoittaman, annetun rakennusoikeuden ja rakennuksen räystäskorkeuden suhteen virheellisen kerroslukumerkin oikaisu.

Asemakaavan viitesuunnitelma ja asemakaava ovat keskenään eroavat, sillä viitesuunnitelmassa esitetään kolme maanpäällistä kerrosta mukailien lähtötontin olemassa olevien viiden asuinrakennuksen muotoa: kolme maanpäällistä kerrosta, joissa alin kerros on rakennusajankohdan ja rakennuslain mukaisesti ollut sallittu maanpäällinen kellarikerros, johon on sijoitettu autotallit ja varastotilat ja joita ei pääosin ole laskettu rakennusten kerrosalaan. Myös asemakaavan antamat likimääräisen maanpinnan korkeus- asema ja räystäslinja korko puoltavat rakennuksen kolmikerroksisuutta.

Asemakaavassa ei voida määrätä asukkaiden määrästä ja asuin-kerrostalon asuntojen määrästäkin voidaan asemakaavassa määrätä vain rajatusti, esimerkiksi asuntojakaumaa, asuinhuonelukua ja/tai keskipinta-alaa ohjaamalla.

Asemakaavassa on mahdollistettu autopaikkojen sijoittaminen naapuritontille erillisellä sopimuksella, jolloin rakentamisen kerrosneliömäärän ohjaamat autopaikat saadaan sijoitettua.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 07.10.2021

Päätäjä

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä	Anne Vähätalo arkkitehti
Liitteet	Hakemus Päätöksen liite
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2021, 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.

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 11.11.2021.

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

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