

28.06.2022

Rakennusvalvontapäällikkö on 28.06.2022 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 16

Päätökset annetaan julkisanon jälkeen 01.07.2022, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	28-1630-22-S LP-091-2022-03267
Hakija	As Oy Helsingin Leipurintie 18
Rakennuspaikka	Oulunkylä, 091-028-0252-0001 Leipurintie 18
Pinta-ala	1393 m ²
Kaava	6650
Lainvoimaisuus	1971
Alueen käyttö	Asuinrakennusten korttelialue

Rakennustoimenpide Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä pientalohankkeessa koskien asuntojen lukumäärää ja rakennuksen kerroslukua

Tontilla on kaksi kaksikerroksista pientaloa. Rakennuksen A kellarissa sijaitseva autotalli halutaan muuttaa asuinkäyttöön asunnoksi A3. Muutoshankkeen suunnitelmiin sisältyy poikkeamisia asemakaavan asuntolukumäärää ja kerroslukua koskevista määräyksistä.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta asuntojen enimmäismäärästä:

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin täyttä 400 tonttim² kohti. Tontin pinta-ala on 1393 m², mikä mahdollistaa 3 asuntoa. Tällä hetkellä tontilla sijaitsevissa rakennuksissa talossa A on 2 asuntoa ja talossa B 1 asunto. Kellaritilan käyttöönotto uudeksi asunnoksi nostaa asuntojen lukumäärän yhteensä neljään.

Hakijan perustelut:

Historiallisesti tarkasteltuna asuntojen lukumäärän kasvaminen neljään ei vaikuta merkittävästi tontin tilanteeseen: kyseisessä rakennuksessa on 1900-luvun historiansa aikana ollut vaihteleva määrä asuntoja, yhtiön taltioimien asiakirjojen mukaan v. 1977 neljä asuntoa. Lisäksi kellaritilan muuttaminen asuinkäyttöön ratkaisee tontin uudisrakentamisen myötä aiheutuneen tilanteen, jossa tilan alkuperäinen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus autotallina muodostui yhteyksien puolesta mahdottomaksi. Tätä kautta muutos tukee alueen historialliseen rakennuskantaan sisältyvän vanhan rakennuksen kestäväää käyttöä, ylläpitoa ja säilymistä.

Poikkeaminen rakennuksen kerrosluvusta:

Asemakaavamääräysten mukainen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kellarissa sijaitsevan tilan muuttaminen asuinkäyttöön tekee rakennuksesta A kolmikerroksisen.

Hakijan perustelut:

Rakennus A sijoittuu rinteeseen siten, että kellari jää toisesta päästä maanpinnan alapuoliseksi, ja toisesta päästä maanpäälliseksi. 1950-luvulle sijoittuvan rakennusajankohdan mukaiset määräykset sallivat osittain tai kokonaan maanpäällisen kellari-kerroksen rakentamisen. Kellarin asunnoksi muutettava pääty on pinta-alaltaan n. 40 % 1. kerroksen pinta-alasta. Muutokseen ei sisälly rakennuksen nykyiseen ulkovaippaan tehtäviä laajennuksia, rakennuksen volyymi vastaa alkuperäisen rakennusluvan suunnitelmia.

Muutoshanketta varten on jo myönnetty yksi poikkeamispäätös 16.6.2020, poikkeamispäätöksen tunnus 28-3280-19-S. Siinä kerroslukuyllitys on sallittu. Aiemman poikkeamispäätöksen kohdalla luvanhakijataholla katsottiin, että kellaritilan voisi liittää osaksi asuntoa A2, eli asuintilojen välille esitettiin yhteys. Portaan toteuttaminen on vanhan rakennuksen tilojen ja rakenteiden puolesta todettu haasteelliseksi. Portaan viemä tila heikentäisi merkittävästi kellaritason asuintilojen asuttavuutta. Siksi on nyt päädytty hakemaan lupaa rakentaa erillinen asunto kellaritasolle.

Lausunnot

Asemakaavoituksen lausunto puoltaa poikkeamisten hyväksymistä. Lausunnossa todetaan että tontin jäljellä oleva rakennusoikeus on tarkoituksenmukaista käyttää niin, että nykyisiä rakennuksia ei jouduta purkamaan. Lisäksi kaavoitus on todennut että alueella voimassa oleva alueen asemakaavoitustyöhön pohjautuva rakennuskielto ei ole merkityksellinen tämän poikkeamishakemuksen osalta.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapuri tontilta 28252/2 osoitteesta Leipurintie 16 esittää kantanaan:

- lisäasunto aiheuttaa autopaikoitusongelmaa tontilla ja Leipurintiellä,
- lisääntyvät paikoitetut autot aiheuttavat talvisin ongelmia, koska Leipurintien pään lumenkasausmahdollisuudet heikkenevät entisestään,
- alueella kauttaaltaan, yhdenvertaisesti tulee noudattaa asemakaavan määräystä asuntojen maksimilukumäärästä,

-kerroslukumääränä kolme kerrosta ei voi olla mahdollinen alueen uudisrakennushankkeissa.

Metsälä-seura ilmoittaa kantanaan:

-ei ole mitään syytä lähteä poikkeamaan kaavasta; kaava mahdollistaa seuran mielestä riittävän tehokkuuden.

Hakija on toimittanut vastaus selvityksen naapurikuulemiseen liittyen:

-tavoitteena ei ole tehokkuuden lisääminen, vaan tontilla olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden hyödyntäminen siten, että se tukee vanhan olemassa olevan rakennuksen kestävästä käyttäytymisestä ja säilyttämisestä,
-tehtävillä muutoksilla ei ole vaikutusta rakennuksen ilmeeseen tai kaupunkikuvaan,
-asuntojen lukumääräpoikkeama aiheutuu rakennuksen rakenteiden ja tilojen asettamista rajoitteista, joiden takia maanpäällisen kellarin tilojen yhdistäminen nykyisiin asuntoihin ei ole toteutuskelpoinen ratkaisu,
-pihalle on toteutettu 2010 neljä autopaikkaa ja Leipurintiellä on lisäksi kaupungin yleinen parkkipaikka kuudelle autolle; näin ollen parkkipaikkatilanne on hyvä,
-poikkeamispäätös ei vaikuta asemakaavaan, eikä siten siihen mitä tontille tulevaisuudessa saatetaan rakentaa.

Lausunnot

Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	13.05.2022
Lausunnon tulos	puollettu

Päätös Haettu poikkeaminen asemakaavan määrittämästä asuntojen lukumäärästä ja rakennuksen kerrosluvusta myönnetään. Olevan rakennuksen autotallin muutoksessa asuinkäyttöön sallitaan syntyvän tontin neljäs asunto ja kolmikerroksinen rakennus.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätöksen perustelut Olemassa olevan rakennuksen tilojen käyttötarkoitusten muutos siten, että tontille asemakaavassa sallittu rakennusoikeus hyödynnetään, tukee alueen historialliseen rakennuskantaan sisältyvän vanhan rakennuksen kestävästä käyttäytymisestä, ylläpitoa ja säilymistä.

Olemassa olevaan rakennukseen kohdentuvana tämä poikkeamispäätös ei muodosta ennakkotapausta alueen tulevan uudisrakentamisen osalta.

Asemakaavassa määrätään tonttien autopaikkavelvoitteet, ja hakija on osoittanut että tontille sijoittuu kaavavelvoitteiden mukainen määrä autopaikkoja; neljä asuntoa edellyttää neljää autopaikkaa tontille. Katualueen järjestelyt eivät kuulu hakemuksen piiriin, hakemus ja päätös koskevat tonttialuetta.

Poikkeamispäätöksen jälkeen tulee hakea rakennuslupa muutoksiin liittyen, ja tontin piharatkaisut, mm. lumenkasausratkaisut, esitetään tuossa yhteydessä.

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.

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

sähköisesti allekirjoitettu, 28.06.2022

Päätäjänä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijänä Hannu Litovuo
arkkitehti
puh. 310 26345

Liitteet Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Lausunto
Naapurin huomautuskirje

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 01.07.2022, 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.

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 01.08.2022.

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

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

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 27.07.2022.

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

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