

15.09.2022

Rakennusvalvontapäällikkö on 15.09.2022 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset
§ 19

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 20.09.2022, jolloin päätösten katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus 28-2265-22-S

LP-091-2022-04281

Hakija XXXXXXXX

Rakennuspaikka Oulunkylä, 091-028-0253-0001

Rajametsäntie 15

Pinta-ala 1361 m²

Kaava 6467

Lainvoimaisuus 1971

Sallittu kerrosala 544 m²

Rakennettu kerrosala 229 m²

Rakennustoimenpide Asemakaavasta poikkeaminen asunto- ja liikerakennusten korttelialueella, jossa tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin täyttää 400 tontti-m² kohti.

Kahden paritalon, kahden autotallin sekä kiinteistövaraston/teknisen tilan rakentaminen asemakaavasta asuntojen lukumäärästä poiketen. Tontin alan mukaisesti tontille saa rakentaa 3,4 asuntoa ja haetaan lupaa rakentaa 4 asuntoa. Tontilta puretaan asuinrakennus.

Alueella on voimassa asemakaava nro 6467, joka on saanut lainvoiman vuonna 1971. Asemakaavan mukaan tontti on asuntorakennusten korttelialueella, jossa tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin täyttää 400 tontti-m² kohti. (A1/400). Rakennuksen kaavallinen enimmäiskerrosaluku on 2. Asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 8 metriä.

Kuuleminen Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta.

Naapuritontin 91-28-253-2 (Takametsäntie 14 A) edustaja on esittänyt vastustuksensa asuntojen lukumäärän lisäämiselle perustellen sitä Metsälän alueen puutarhakaupunginosamaisuuden menettämällä ja viheralueiden vähenemisellä. Lisäksi naapuritontin edustaja lausuu, että asemakaavan sallima kahdeksan metrin korkuinen rakennus ei korkeusasemaltaan sopeudu olemassa olevaan ympäristöön. Lisäksi hulevesien johtaminen tulee toteuttaa siten, ettei nykyisen luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu haittaa naapuritontin yhtiölle.

Vastineessaan hakija toteaa, että suunniteltujen asuntojen lukumäärän lisääminen 3,4:stä neljään parantaa rakennusoikeuden tarkoituksenmukaista käyttöä, koska asunnoista tulee kohtuullisen kokoisia. Poikkeaminen ei vaikuta tontin rakennusoikeuteen eikä rakentamisen määrään tontilla. Kaava sallii kaksitasoisen rakentamisen tontilla. Rakennukset on sijoitettu tontille niin, että ne näkymä länteen naapuritontilta säilyy mahdollisimman avoimena, tontin olemassa oleva kasvillisuus saadaan säilytettyä maksimaalisesti. Rakennusten tarkat korkeusasemat tullaan tarkentamaan ja ottamaan naapureiden lausunnot huomioon mahdollisimman hyvin rakennuslupasuunnitelmissa.

Naapuritontin 91-28-253-3 (Asunto Oy Henkivartijantie 11) edustaja on esittänyt huomautukset uudisrakennusten asemointista tontilla, rakennusten etäisyydestä tonttien rajasta ja rakennusten korkeudesta.

Vastineessaan As Oy Henkivartijantie 11 huomautukseen hakija toteaa, että voimassa oleva kaava sallii kaksikerroksisen rakentamisen. Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että näkymä etelään naapuritontilta säilyy mahdollisimman avoimena ja tontin olemassa oleva kasvillisuus saadaan säilytettyä maksimaalisesti. Rakennusten tarkat korkeusasemat tullaan tarkentamaan ja ottamaan naapureiden lausunnot huomioon mahdollisimman hyvin rakennuslupasuunnitelmissa.

Poikkeamiset perusteluineen

Poiketaan asemakaavan mukaisesta yksi asunto 400m² kohden säännöstä. Tontin alan mukaisesti tontille saa rakentaa 3,4 asuntoa ja haetaan lupaa rakentaa 4 asuntoa.

Perustelut poikkeamiselle: Tontin kokonaiskerrosala jaettuna neljään osaan tuottaa järkevämpiä asuntokokoja. Tuolloinkin asunnot tulevat olemaan erittäin väljiä perheasuntoja, n.120 m²:n kokoisia. Kolmen perheen sijaan, tontille tulee neljälle perheelle laadukkaat asunnot.

Poikkeamiselle on yllä olevat perustelu huomioiden erityinen syy. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL § 171).

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 04.08.2022
Lausunnon tulos puollettu

Päätös

Haettu lupa myönnetään.

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen asuntojen lukumäärän osalta seuraavilla ehdoilla:
- rakentamisessa tulee noudattaa 5.5.2022 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 ja asemakaavoitukseen.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueidenkäytönjärjestelyille, 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 171 §, 172 §, 173 § ja 174 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 § ja 88 §

sähköisesti allekirjoitettu, 15.09.2022

Päätäjä

Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä

Pekka Niemonen
Lupa-arkkitehti

Liitteet	Hakemus Valtakirja Naapurin kuuleminen Lausunto Naapurin huomautuskirje
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.09.2022, 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.

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 20.10.2022.

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

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