

23.03.2023

Rakennusvalvontapäällikkö on 23.03.2023 tehnyt seuraavan rakennuslupapäätöksen
§ 6

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.03.2023, jolloin päätöksen katsotaan tulleen
asianosaisten tietoon.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	42-0479-23-S LP-091-2023-01135
Hakija	XXXX XXXX XXXX XXXX
Rakennuspaikka	Kulosaari, 091-042-0021-0014 Kulosaarentie 42a
Pinta-ala	1280 m ²
Kaava	12487
Lainvoimaisuus	2018
Sallittu kerrosala	400 m ²
Rakennettu kerrosala	26 m ²
Alueen käyttö	AO/s Erillispientalojen korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja lähipalveluita. RKY: Kulosaaren huvilakaupunki
Pääsuunnittelija	Mikkola Iiro Mikael arkkitehti Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy
Rakennustoimenpide	Asemakaavasta poikkeaminen erillispientalojen korttelialueella Rakennetaan kaksi erillistä yhden asunnon asuinrakennusta (Talo A ja Talo B) sekä autokatos (Autokatos AB) suunnitelmien mukaan. Hankkeen yhteydessä puretaan tontilla oleva talousrakennus 26 m ² . Haetaan poikkeamista asemakaavasta alla mainituista asioista.
Lisäselvitys	Tontilla voimassa olevat asemakaavamääräykset, joista poike- taan. II Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerros- lu- ku.

a Rakennusala, jolla sijaitsevan asuinrakennuksen ulkoasun tulee olla sopusoinnussa olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin, mittakaavan, värityksen ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen. Julkisivuaukotuksen tulee olla hallittu. Julkisivussa ei saa olla parvekkeita. Kattomuodot tulee sovittaa entisen pappilan kattomuotoon. Aumakatto ja karkea vaaleaksi slammattu tiilipinta ovat parhaita lähtökohtia suunnittelulle. Uusien rakennusten kattojen korot ja harjakorkeudet tulee sovittaa olemassa olevien rakennusten korkeuteen siten, että ne ovat selkeästi niille alisteisia. Kerroskorkeus saa olla enintään 3 metriä.

p-2 Pysäköintipaikka, joka tulee rakentaa maastomuodot huomioiden hienovaraisesti pengertäen ja/tai muurein rajaten. Mikäli pysäköintipaikka katetaan, tulee katon olla viherkatto.

Poikkeamiset perusteluineen

Talo B

1) Poiketaan asemakaavassa määritellystä kerrosluvusta (II) kellarikerroksessa sijaitsevan pääsisäänkäyntiaulan osalta. Rakennuksen tässä osassa on paikallisesti kolme kerrosta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että saadaan toteutettua kellaritasolle kerrosalaan laskettava pääsisäänkäyntiaula, josta on esteetön pääsy hissiin. Poikkeaminen ei korota rakennusta tai muuten vaikuta sen ulkomittoihin kerrosluvusta poikkeamisen suuntautuessa 1. kerroksen maantasosta alaspäin.

Jyrkässä rinteessä sijaitsevalla haastavan muotoisella tontilla suunnitelmien mukaisella sekakerros-ratkaisulla saadaan aikaan tarvittava esteetön lähestyminen pysäköintipaikalta saakka ja mahdollistetaan siten tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

2) Poiketaan asemakaavassa määritellystä 3 metrin kerroskorkeudesta rakennuksen 1. kerroksen osalta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asemakaavassa määritellyä suurempi kerroskorkeus 1. kerroksessa tukee tämän luonteeltaan erityisen rakennuspaikan vaatimaa laatutasoa uudisrakennuksissa. Kerroskorkeuden ylittäminen kompensoidaan muotoilemalla yläpohjan rakenteet leikkauspiirustuksessa esitetyllä tavalla siten, että rakennuksen vesikaton räystäskorko ei suuremman kerroskorkeuden vuoksi nouse verrattuna asemakaavan mukaisella kerroskorkeudella toteutettuun ratkaisuun.

3) Käytetty kerrosala ylittää vähäisesti asemakaavan salliman rakennuskohtaisen kerrosalan 10m²:llä (5,0 % rakennusoikeudesta).

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennusoikeuden rakennus voidaan varustaa huoneistohissillä ja toteuttaa esteettömänä. Suunnitelmissa on esitetty huoneistohissi kerrosten välillä, ja rakennuksen eteis-, aula- ja hygieniatilojen mitoitus on väljennetty esteettömyyden saavuttamiseksi.

Koko tontin rakennusoikeus (400 kem²) ylitetään 10 kem² / 2,5 %. Rakennusoikeuden ylitys vastaa pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohjeissa linjattua enintään 5 % ylitystä rakennusoikeuteen, kun rakennus toteutetaan esteettömänä.

Talo A

1) Poiketaan asemakaavassa määritellystä 3 metrin kerroskorkeudesta rakennuksen 1.kerroksen osalta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että asemakaavassa määritellyä suurempi kerroskorkeus 1. kerroksessa tukee tämän luonteeltaan erityisen rakennuspaikan vaatimaa laatutasoa uudisrakennuksissa. Kerroskorkeuden ylittäminen kompensoidaan muotoilemalla yläpohjan rakenteet leikkauspiirustuksessa esitetyllä tavalla siten, että rakennuksen vesikaton räystäskorko ei suuremman kerroskorkeuden vuoksi nouse verrattuna asemakaavan mukaisella kerroskorkeudella toteutettuun ratkaisuun.

Autokatos AB

1) Poiketaan asemakaavassa määritellystä autokatoksen rakennusosalasta sijoittamalla autokatos 1,25 m asemakaavassa esitettyä syvemmälle rinteeseen ja kauemmas Kulosaarentiestä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että sijoittamalla autokatos edellä kuvatulla tavalla saadaan rasi-tienä toteutettava ajoyhteys Kulosaarentieltä tehtyä loivempana. Sijainnilla edistetään lisäksi asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista arvokkaassa maisemassa niin Kulosaarentien kuin Kulosaaren kirkolle johtavan puistonkin suunnista ja mahdollistetaan tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Poikkeamiset on esitetty naapureita kuultaessa eikä heillä ole ollut niistä huomautettavaa.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Päätös Haettu lupa myönnetään.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 § ja 175 §

sähköisesti allekirjoitettu, 23.03.2023

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

Käsittelijä Mari Kastio
arkkitehti

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.03.2023, 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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Faksinumero: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Helsingin hallinto-oikeus
Sörnäistenkatu 1
00580 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 27.04.2023.

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

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