



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

94 §

Pitäjänmäki, Sylvesterinkuja 12, poikkeamishakemus

HEL 2018-008623 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05835, hankenumero 5045_40

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46140 tonttia 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12067 seuraavasti:

- poiketaan tontille sallittavien asuntojen lukumäärästä siten, että tontille sallitaan yhdentoista (11) asunnon rakentaminen yhdeksän (9) asunnon sijaan.
- poiketaan tilapäisten autopaikkojen vaaditusta määrästä. Voimassa olevassa asemakaavassa edellytetään, että jokaista asuntoa kohden rakennetaan yksi autopaikka tilapäistä pysäköintiä varten. Suunnitelmissa alueelle esitetään rakennettavaksi neljä (4) autopaikkaa tilapäistä pysäköintiä varten.
- poiketaan rakennusalan rajoista.

Hakija

Asunto Oy Sylvesterinkuja 12 (jättöpäivämäärä 18.07.2018)

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46140 tontti 6

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen asunnon rivitalon (241 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta (nro 12067) siten, että poiketaan asemakaavan mukaisesta asuntojen lukumäärästä, tilapäisten autopaikkojen vaaditusta määrästä ja rakennusalan rajoista.

Hakijan tavoitteena on rakentaa kiinteistölle uusi kaksikerroksinen kellarillinen rivitalo, johon sijoittuu yhteensä kolme uutta asuntoa. Uuteen asuinrakennukseen kytkeytyy viiden auton autokatos sekä varasto- ja tekniset tilat. Tontilla sijaitsee ennestään kahdeksan asunnon rivitalo sekä erillinen autotallirakennus. Autotallirakennus on tarkoitus purkaa pois uudisrakentamisen alta. Kiinteistöllä säilytetään nykyisen asuinrakennuksen yhteydessä olevat kahdeksan autopaikkaa ja näiden yhtey-



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

teen rakennetaan yksi uusi vieraspaikka. Purettavan autotallin tilalle rakennettavan asuinrakennuksen yhteyteen rakennetaan viisi autopaikkaa sekä kolme vieraspaikkaa. Yhteensä kiinteistölle on suunnitelmassa osoitettu 13 autopaikkaa sekä 4 vieraspaikkaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistölle on myönnetty aikaisemmin 12.4.2016 poikkeamispäätös 46-3589-15-S, jossa on sallittu poikkeaminen asemakaavan mukaisesta asuntojen lukumäärästä yhdellä asunnolla ja poikkeaminen asemakaavan vaatimasta tilapäisten autopaikkojen määrästä. Vuonna 2016 myönnetyn poikkeamispäätöksen taustalla oli tavoite rakentaa paritalo olemassa olevan autotallirakennuksen tilalle. Asuntojen lukumäärästä poikkeamista on perusteltu rakennustyyppin soveltuvuudella alueelle. Nyt haetun poikkeamishakemuksen tavoitteena on rakentaa tontille paritalon sijaan kolmen asunnon rivitalo. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunniteltu rivitalo sopii alueelle samoin perustein kuin aikaisemmin suunniteltu paritalo. Hakijan mielestä tontin käyttämätöntä rakennusoikeutta (241 k-m²) ei ole järkevää jakaa kahteen asuntoon, sillä se aiheuttaa pinta-alaltaan turhan suuria asuntoja, etenkin kun rinteeseen sijoittuva rakennus on tarkoitus tehdä kellarillisena. Suunniteltu uudisrakennus poikkeaa alueen rakennusalan rajoista, mutta sijaitsee kuitenkin asemakaavan mukaisesti vähintään neljän (4) metrin päässä kiinteistön rajoista sekä vähintään kahdeksan (8) metrin päässä lähimmästä rakennuksesta.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 27.2.2013 vahvistettu asemakaava nro 12067. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). AP-korttelialueella saa tontille rakentaa asunnon kutakin täyttä 400 m² kohti. Tontti on kooltaan 3 671 m², joten kaava sallii yhdeksän asunnon rakentamisen tontille. Tontilla on vuonna 1966 rakennettu rivitalo, jossa on nykyisin kahdeksan asuntoa. Kuudessa asunnossa on neljä huonetta ja keittiö ja kahdessa asunnossa kolme huonetta ja keittiö. Asunnot ovat kooltaan noin 60-120 m². Rakennuksen ja tontin omistaa Asunto Oy Sylvesterinkuja 12.

Alueen rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeus 1 150 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=0,30. Rakennusoikeutta on käyttämättä 241 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeus 2-kerroksisissa asuinrakennuksissa on seitsemän (7) metriä. Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on neljä (4) metriä.



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Autopaikkojen vähimmäismääräksi on voimassa olevaan asemakaavaan kirjattu: 1 autopaikka/asunto ja lisäksi 1 autopaikka/asunto tilapäistä pysäköintiä varten. Alueella on nykyisin kahdeksan (8) maanpäällistä autopaikkaa sekä rinteeseen sijoittuva, maanalainen autotalli, jossa on tilat seitsemälle (7) autopaikalle. Autotalli on nykyisin varasto-/arkistokäytössä. Maanalainen autotalli ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalan noin kahdella (2) metrillä, rakennusalan lounaispuolelta. Autotallin lounaispuolelle sijoittuu noin neljän (4) metrin levyinen ajoväylä, jota pitkin ajetaan tontin maanpäällisille autopaikoille. Autotalli on rakennettu vuonna 1966. Maanpäälliset autopaikat sijoittuvat olemassa olevan rakennuksen itä- ja länsisivustoille, 4 kpl molemmin puolin.

Tontilla 46140/6 olemassa olevia rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asumisen alueeksi A3, jonka korttelitehokuus on pääasiassa 0,4-1,2.

Lähialueen rakennuskanta on ikärakenteeltaan monipuolinen: vanhimmat rakennukset ovat vuodelta 1908 ja uusimmat ovat rakennettu vuonna 2010. Rakennukset ovat pääosin paritaloja ja kolmen tai useamman asunnon rivitaloja. Sylvesterinkujan varren rakeisuus on pienipiirteistä. Rakennusten koko kasvaa pohjoiseen siirryttäessä. Sylvesterinkuja 12 sijoittuu näiden kahden rakeisuusvyöhykkeen välille.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (20.9.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska asuntojen lukumäärästä poikkeaminen on määrältään vähäinen ja poikkeaminen mahdollistaa alueen asuntokokojakauman monipuolistumisen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta ei ylitetä. Suunniteltu uudisrakennus sopii kokonsa puolesta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Tilapäisten autopaikkojen määrästä voidaan poiketa, koska suunniteltu autopaikkojen kokonaismäärä (17 autopaikkaa) on voimassa olevan



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukainen: pientalotonteilla, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa, tulee autopaikkoja rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto. Vieraspysäköintipaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap / 1000 k-m². Voimassa oleva autopaikkojen laskentaohje edellyttää yhteensä 14 autopaikan rakentamista alueelle. Rakennusalan rajoista voidaan poiketa, koska poikkeaminen on vähäinen ja vaadittu neljän (4) metrin etäisyys naapuritontin rajoista toteutuu.

Suunniteltu uudisrakennus ja sen ulko-oleskelualueet sijoittuvat vuoden 2017 Kansallisen meluselvityksen perusteella meluennustekartassa enintään 50-55 dB:n melualueelle. Ilmanlaadun kannalta alue soveltuu asuinkäyttöön: asuinrakennusten vähimmäisetäisyys päästölähteistä (Muurimestarintie/Kehä I ja Konalantie) toteutuu kokonaisuudessaan tontilla 46140/6.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja asuntorakentamisen edistäminen.

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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Koskinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 94 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



02.11.2018

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.11.2018.