



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

105 §
Pitäjänmäki, Mottitie 9, poikkeamishakemus

HEL 2018-009471 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-06759, hankenumero 5045_44

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46102 tonttia 4 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9195.

Hakemus koskee talousrakennuksessa (50 k-m²) olevien työtilojen (40 k-m²) ja saman rakennuksen laajennuksen (8 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muutosta asuntokäyttöön poiketen asemakaavaan merkityn talous- ja autosuojarakennuksen käyttötarkoituksesta sekä enimmäiskerrosalasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontin rakennusalojen ulkopuolella olevat alueet säilytetään rakentamattomina. Tarvittavat irtaimisto- ja pyörävarastot sijoitetaan rakennuksiin.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 4.9.2018)

Rakennuspaikka

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46102 tontti 4

Hakemus

Hakemus koskee talousrakennuksessa (50 k-m²) olevien työtilojen (40 k-m²) ja saman rakennuksen laajennuksen (8 k-m²) pysyvää käyttötarkoituksen muutosta asuntokäyttöön poiketen asemakaavaan merkityn talous- ja autosuojarakennuksen käyttötarkoituksesta sekä enimmäiskerrosalasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että käyttötarkoituksen muutos parantaa maankäytön tehokkuutta alueella ja täyttää asemakaavan tavoitteen alueen monipuolisesta kehittämisestä. Muutokset pihajärjestelyissä on mahdollista toteuttaa ympäristön ominaispiirteitä vaarantamatta.



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

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 9.3.1987 vahvistettu asemakaava nro 9195. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontilla olevalle asuinrakennukselle on varattu laajennusmahdollisuus. Laajennuksen jälkeen sallittu kerrosala on 150 k-m². Tämän lisäksi tontille on osoitettu rakennusala 50 k-m²:n talous- ja autosuojarakennukselle (t 50). Rakennuslalle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa, kuitenkin yhteensä enintään 1/2 rakennusalan kerrosalasta. Autopaikkojen vähimmäismäärä AO-korttelialueella on 1 ap/130 k-m², lisäksi kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Alueella on voimassa yleiskaava 2016, jossa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Alkuperäistä, vuonna 1941 valmistunutta asuinrakennusta on vuonna 1994 laajennettu siten, että käytetty kerrosala on yhteensä 136 k-m². Talousrakennuksen rakennuslalle on vuonna 2001 rakennettu työhuone- ja varastotiloja 50 k-m².

Hakijan tarkoituksena on käyttää päärakennuksen laajennuksen jälkeen käyttämättömästä (150–136) 14 k-m²:n rakennusoikeudesta 8 k-m² talousrakennuksen rakennuslalla. Nykyinen talousrakennus laajennettaisiin uudella eteisellä ja saunalla (yht. 8 k-m²). Samalla haetaan poikkeamislupaa talousrakennuksen nykyisten työtilojen (40 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiselle asumiseen. Haetun asunnon kokonaiskerrosala on yhteensä 48 k-m². Talousrakennuksen 10 m²:n varastotila säilyy. Asemapiirustukseen on merkitty uusi sisäänajoyhteys tontin pohjoisreunaan, joka johtaa talousrakennukseen sijoittuvalle asunnolle ja sen viereen varatulle autopaikalle. Nykyisen asuinrakennuksen pihaan on varattu kaksi autopaikkaa sekä vieraspaikka.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavaan merkityn talous- ja autosuojarakennuksen käyttötarkoituksesta (t) siten, että kaavassa sallittu työtila muutetaan asumiskäyttöön. Rakennusalan enimmäiskerrosala 50 k-m² ylitetään kahdeksalla kerrosaneliometrillä.

Hakemuksen mukaan tontille rakennetaan yhteensä 184 k-m² asuntonkerrosalaa. Asemakaavan mukaan tontille on näin ollen osoitettava 2



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

autopaikkaa + 2 autopaikkaa tilapäistä pysäköintiä varten. Neljä auto-
paikkaa on osoitettu tontilta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Naapuritontin 46102/5 vuokraoikeuden haltija (Mottitie 11) huomauttaa, että tonttien väliin ei voi rakentaa auto-tietä. Hakija on sopinut rajajärjestelyistä kyseisen naapuritontin kanssa siten, että kulkutie talousrakennuksen asunnolle rakennetaan rajan tuntumassa kapeampana nykyiset puut ja pensaat säilyttäen. Suunnitelmaa on lisäksi muutettu 18.10.2018 siten, että tien päässä on ainoastaan yksi autopaikka aikaisemmin esitetyn kolmen autopaikan sijasta.

Muilla naapureilla ei ollut huomauttamista. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakentaminen on pienimit-takaavaista eikä se ole ristiriidassa Marttilan pientaloalueen luonteen ja ympäristöarvojen kanssa. Sivuasuantomahdollisuus on Marttilassa osoi-tettu kaavaan alueen suuremmilla tonteilla, joten alueen kaavoitusperi-aatteista ei poiketa merkittävästi. Talousrakennuksen rakennusalan enimmäiskerrosalan ylitys (8 k-m²) on vähäinen, ja lisärakentamiseen käytetään päärakennuksen käyttämätöntä rakennusoikeutta. Lisäksi kyseisellä tontilla on saatu naapureiden suostumus talousrakennuksen muuttamiseksi asuntokäyttöön.

Marttilan erityisarvoihin kuuluu katukuvan yhtenäisyys, tonttien väljyys sekä laajat, vehreät pihamaat. Asuntorakentaminen talousrakennuksen rakennusosalalla ei siksi saa johtaa ylimääräiseen varastorakentamiseen tontin rakentamattomaksi osoitetulla osalla, vaan tarvittavat irtaimisto-, pyörä- ym. varastotilat on sijoitettava tontin kahteen rakennukseen.

Poikkeaminen voidaan myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Tontin rakennusalojen ulkopuolella olevat alueet säilytetään raken-tamattomina. Tarvittavat irtaimisto- ja pyörävarastot sijoitetaan ra-kennuksiin.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituk-senmukainen hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympä-



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

ristön 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.

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

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus 18.10.2018
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Selvitys talousrakennuksen muutoksista

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Nordström
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 105 §.

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:



17.12.2018

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.



17.12.2018

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.



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.12.2018.