

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tunnus	26-0903-19-S LP-091-2018-09931
Hakija	e-House Oy
Rakennuspaikka	Koskela, 091-408-0001-0000
Pinta-ala	1796535 m ²
Kaava	12403
Lainvoimaisuus	2017
Rakennettu kerrosala	69901 m ² Kaavatontti 1 muodostuu rekisteri nro:sta 408/1:00.
Alueen käyttö	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Pääsuunnittelija	Rautiala Katariina Maria arkkitehti Pook arkkitehtitoimisto

Rakennustoimenpide Asuinkerrostalon rakentaminen poiketen asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta.

Asemakaava

Koskelan vanhalla sairaala-alueella on voimassa asemakaava nro 12389, joka on saanut lainvoiman vuonna 2017. Asemakaavan mukaan tontti 26967/1 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja rakennusten enimmäiskerrosluvut ovat viisi (V) ja neljä (IV1/2).

Murtoluku 1/2 numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa rakentaa.

Säännökset, joista poiketaan

Haetaan poikkeamista asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta siten, että viisikerrokseksi (V) kaavailtu rakennus toteutetaan kuusikerroksisena (VI) ja neljäkerroksiset rakennukset (IV1/2) toteutetaan viisikerroksisina (V1/2).

Rinteessä sijaitsevien rakennusten pohjakerros jää yli puoliksi maanpinnan yläpuolelle, eikä täytä kellarin määritelmää. Tästä seuraa, että ne tulee laskea varsinaisiksi kerroksiksi.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakija perustelee hakemustaan tontin korkeuseroihin vedoten: Pihakannen puolelta rakennuksessa on viisi maanpäällistä asuinkerrosta. Näiden kokonaan maanpäällisten kerrosten alla on puoliksi maanalainen kerros, joka rajautuu toiselta sivulta katutasolle ja toiselta pihakannen alaiseen autohalliin. Esitetyllä ratkaisulla asuinrakennusoikeus pystytään sijoittamaan rakennusalalle ja katuun liittyminen on luonteva.

Asemakaavoituksen lausunto

Kaavoittaja on 12.2.2019 antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamisen hyväksymistä.

Kaavoittaja toteaa kannanotossaan, että esitetyt poikkeamat ovat asemakaavan tavoitteiden mukaisia ja parantavat ratkaisultaan alueen maankäyttöä sekä ympäristön suojeluarvoja säilyttäessään mahdollisimman suuren alueen tontista piha-alueena liittyen luonnollisesti arvokkaaseen Hospitaalinpuistoon.

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus puoltaa osaltaan poikkeamisten hyväksymistä.

Rakennusoikeus 6100 Pääkäyttötarkoituksen kerrosala kerrosalaneliömetreinä

Lausunnot

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 12.02.2019
Lausunnon tulos puollettu

Päätös Haettu poikkeaminen asemakaavan määrittämästä kerrosten lukumäärästä myönnetään.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Päätöksen perustelut Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, 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 133 §, 171 §, 173 § ja 174 §.

Käsittelijä Pontus Högström

Rakennusvalvontapäällikkö

Liitteet Hakemus
Valtakirja
Naapurin kuuleminen
Kaavoittajan kannanotto
Asemapiirustus
Hankesuunnitelma

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.04.2019, 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.

Valituskirjelämä 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 31.05.2019.

Luvan voimassaoloaika

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

Jatkotoimenpiteet

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