

Lupatunnus	LP-257-2024-00798
Kiinteistötunnus	257-496-23-53
Kiinteistön osoite	Ravalsintie 18
Hakija	Asunto Oy Kirkkonummen Ravalsintienhovi Asemankaari 1, 02400 Kirkkonummi
Toimenpide	Toimistotilan käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi (2 h + k, 45 m2) Määräaikaisena 50 vuodeksi
Poikkeamiset	MRL 58 § (asemakaavan rakentamisrajoitus: ehdottomasti rakennettavan myymälätilan rakentamatta jättäminen)
Lausunnot	Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 26.6.2024, Lausunto Kaavoitus, 14.8.2024, Lausunto Kunta naapurina, 9.9.2024, Ei huomautettavaa Naapurien kuuleminen POI, 10.10.2024, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit 24.9.2024 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa.
Lähtökohtatiedot	Kaavoitus: Ravalsintorin asemakaava (kv. 25.1.2010), Kortteli 318, Asuinrakennusten korttelialue (A), II, 800 + yht80, m50 (alleviivattu): Merkintä osoittaa kuinka monta neliometriä rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten. Alleviivattu luku ilmoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, - - - A-korttelialue: Myymälätila on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen ja sen sisäänkäynti torin suuntaan. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen myymälätiloihin ei ole sallittua. Muuta: Kyseessä on v. 2012 valmistuneen luhtitalon 827 k-m2 (rak.lupa 12-92-A), jossa on 15 asuinhuoneistoa, 1.kerroksessa sijaitsevan toimisto/myymälätilan 45 m2 käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi. Vuonna 2015 taloyhtiö haki poikkeamista (15-63-POI) kyseisen toimistohuoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi asunnoksi. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 1.3.2016 § 50 myöntää poikkeamisen 10 vuodeksi. Tällöin kaavoitus perusteli lausuntoaan seuraavasti: Kaavoituksen mukaan ympäröivää, Ravalsin vuodelta 1986 peräisin olevan kaavan rakentamista mahdollisesti pyritään tiivistämään lähivuosikymmenen aikana kaavamuutoksella, joten poikkeusta voidaan puoltaa 10 vuoden määräaikaisena ratkaisuna. Poikkeamiselle myönnettiin määräaikainen rakennuslupa 15-326-D päättymään 12.4.2026 asti. Hakija perusteli aiempaa hakemusta sillä, että tällä alueella kyseiselle toimisto/myymälähuoneistolle ei ole löytynyt käyttäjä. Asunnoista sen sijaan on kysyntää. Nyt hakija perustelee hakemusta sillä, että asunto on koko ajan asumiskäytössä ja yhtiökokous 2016 on päättänyt tehdä myös yhtiöjärjestyksen muutoksen asunnon A osalta.
Valmistelija	Arja Sihvola
Päätätjä	Rakennus- ja ympäristölautakunta Kirkkonummen kunta
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisen määräaikaisena kymmeneksi (10) vuodeksi.

22.10.2024

Sivu 2

Ehto:

Määräajan päätyttyä huoneisto on oltava muutettuna toimisto / myymälähuoneistoksi ellei tarvittavista luvista muuta johdu.

Päätöksen antaminen:

Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Rakennustoimenpiteisiin ei saa ryhtyä ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös ja rakennuslupa on saanut lainvoiman. Lainvoimaisuus varmistetaan valitusviranomaisen kirjaamosta.

Rakennuslupaa voi hakea ennen kuin poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisupäätös on saanut lainvoiman. Hakijan on saatava toimenpidelupa / rakennuslupa ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä.

Päätöksestä peritään rakennusvalvontamaksu.

Päätös lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Hyväksytty

Kyseessä on v. 2010 hyväksytyn Ravalsintorin asemakaavan asuinrakennusten korttelialueella olevan (A) luhtitalon ehdottomasti rakennettavan myymälätilan käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoksi.

Samassa korttelissa sijaitsevan Ravalsintorin keskellä on kaavoitettu 200 k-m² liikerakennusten korttelitilaa, jota ei ole rakennettu.

Ottaen huomioon kortteliin rajoittuvan v. 1986 hyväksytyn Ravalsin rakennuskaavan mahdollisen tiivistämistarpeen lähivuosisikymmenenä sekä asemakaavan ehdottoman määräyksen, on määräaikaisuudelle perusteet.

Kaavoitus puoltaa hanketta 10 vuoden määräaikaisena.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 172 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
22.10.2024
31.10.2024
1.11.2024
viimeistään 2.12.2024
3.12.2024

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusajaksi on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5,
00520 HELSINKI