



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

**134 §
Laajasalo, Sarvastonkaari, poikkeamishakemus**

HEL 2022-008782 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-01991, hankenumero 5049_111

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7415 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,29$, jolloin rakennusoikeus ylittyy 80 k-m^2 , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 176 k-m^2 , yhteensä 256 k-m^2 (ylitys 45%). Sallittu rakennusoikeus sisältää kaikki haetut poikkeamiset: varasto- ja huoltotilojen sekä autokatoksen laajennukset, ulkoseinien paksuuden enimmäismäärän 250 mm:n ylityksen sekä teknisten tilojen kerrosalan ylityksen alustavien suunnitelmien mukaisesti.

Maksu

1 491,55 euroa

Hakija

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen, siihen kytketyn autokatoksen ja autotallin sekä erillisen pihasaunarakennuksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7415 siten, että rakennusoikeus ylittyy seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$ (rakennusoikeus 176 k-m^2 :stä nousee 221 k-m^2 :een, ylitys 45 k-m^2),
- lisärakennusoikeus nousee $15 \% \times 221 \text{ k-m}^2 = 33 \text{ k-m}^2$ (asemakaavan mukaan 26 k-m^2 , ylitys 7 k-m^2),
- autokatoksen rakennusoikeus nousee 15 k-m^2 :stä 20 k-m^2 :iin, ylitys 5 k-m^2 ,
- rakennusoikeuden ylitys 5 k-m^2 teknisen tilan osalle
- rakennusoikeuden ylitys 16 k-m^2 ulkoseinän yli 250 mm:n paksuuden osalta.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on yleisesti myönnetty poikkeamia asemakaavasta ja poikkeamisella haetaan tehokkuuden nostoa.

Hakijan mukaan autokatokselle asemakaavassa sallittu 15 k-m² ei mahdollista käyttökelpoisen autokatoksen suunnittelua. Talotekniikan laitteiden määrä on lisääntynyt ja nykyinen lainsäädäntö sallii teknisen tilan rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi. Pientaloissa on yleisesti hyväksytty 5 k-m² siten, että tekninen tila avautuu ovelta suoraan ulos. Yli 250 mm:n paksun ulkoseinän osalta rakennusoikeuden ylitys on sallittu nykyisessä lainsäädännössä ja tässä nimenomaisessa rakennuspaikassa 400 mm:n betoniharkkorakenteisella ulkoseinällä saadaan hyvä ääneneristys liikennemelua vastaan hyvän lämmöneristykseen lisäksi.

Hakijan mukaan hanke vaikuttaa positiivisesti Jollaksentien kaupunkikuvaan ja katutilaan.

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 22.2.1977 hyväksytty asemakaava nro 7415. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillisten enintään kahden asunnon pientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuusluku on e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontille saa asuntokerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden käyttöön varasto-, autosuoja-, huolto- ja virkistystä palvelevia tiloja enintään 15 % tontin asuntokerrosalasta. Tämän lisäksi saa rakentaa autokatoksia, joiden kerrosala on enintään 15 m²/asunto, kuitenkin enintään 15 % asuntokerrosalasta (ta-merkintä).

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat AO-korttelialueilla 1ap/asunto.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Totilla oleva rakennus asuinrakennus vuodelta 1956 puretaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.10.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä rakennusoikeuden noston tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$ on hyväksyttävää, mutta muutoin tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä (esim. korkeuden ja lisärakennusten osalta).

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista.

Hakija ilmoittaa vastineessaan seuraavaa:

- Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Rakennus on hyvin huolellisesti istutettu maanpinnan tasot huomioiden. Pintavaaituksella on saatu suunnittelua varten tieto naapuritonttien lähialueen korkeusasemasta ja Jollaksentien penkereen korkeusasemasta tontin alueella.
- Lisärakennusoikeuden 7 m²:n ylityksen sijoittuminen Jollaksentien katupenkereen tuntumaan on etäällä naapureista ja lisää osaltaan liikennemelusuojausta Jollaksentieltä myös naapureiden eduksi. Lisärakennusoikeus suhteutuu päärakennusmassaan asemakaavan mukaisessa prosenttisuhteessa (15 %) ja on sopusuhtainen osa rakennuskokonaisuutta asemakaavan hengen mukaisesti. Lisärakennuksen lasiset seinät keventävät rakennusmassaa naapureiden suuntaan. Tontille jää riittävästi piha-alueita, sekä sisäpihalle että myös lisärakennuksen ulkopuolelle
- Autokatoksen rakennusoikeuden 5 m²:n ylitys on nykyaikaisen automitoituksen, käytettävyyden ja sääsuojan kannalta hyvin tarpeellinen eikä vaikuta naapurien etuun tai tuo haittaa naapureille. Autokatos on avoin, etäällä naapureista eikä muodosta umpinaista rakennusmassaa. Se on lisäksi linjassa autotallin kanssa.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska lähialueilla on myönnetty poikkeamisia tonttitehokkuuden noston suhteen. Tehokkuuden nosto luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,29$ sisältää kaikki haetut poikkeamiset: va-



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

rasto- ja huoltotilojen sekä autokatoksen laajennukset, ulkoseinien paksuuden enimmäismäärän 250 mm:n ylityksen sekä teknisten tilojen kerrosalan ylityksen. Nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita, jonka mukaan alueen korttelitehokkuus on pääasiassa alle $e=0,4$. Alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen on tontin muoto huomioon ottaen tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennusoikeuden ylityksellä on vähäiset kaupunkikuvalliset vaikutukset.

Haetut lisärakennusoikeuden ja autokatoksen rakennusoikeuden ylitykset sijoittuvat alueen päätien Jollaksentien katupenkereen tuntumaan eivätkä siten aiheuta haittaa naapurien näkyymiin. Rakennukset suojaavat osittain myös naapureita Jollaksentien liikennemelulta.

Tontin matala korkeusasema meren lähellä tulvat huomioiden ja tontin sijainti korkealle rakennetun Jollaksentien varrella on rakentamisen suhteen haasteellinen paikka. Alustavissa suunnitelmissa on otettu huomioon maanpinnan tasot siten, että vältetään rakennusten häiritsevyys naapurien suuntaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 115.3 §) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, sekä yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. Rakennusvalvonnan käytännön mukaan myös ulos avautuvat tekniset tilat voidaan katsoa yleisiin tiloihin avautuvaksi tekniseksi tilaksi. MRL 115 § koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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 §



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

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.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

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



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 134 § (Poikkeamispäätöksestä).

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
- viranomainen 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.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

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

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.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

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 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 134 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



07.12.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.12.2022.