



15.10.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**106 §**  
**Vartiokylä, Valkamatie, poikkeamispäätös**

HEL 2019-008155 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-04946, hankenumero 5050\_84

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) \*\*\*\*\* koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8348 seuraavasti:

- Tonttitehokkuudesta, luvusta e=0,20 lukuun e=0,25
- Autotallirakennuksen sijoittamisesta osittain asemakaavassa merkitylle puurivialueelle.

**Hakija**

\*\*\*\*\*

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) \*\*\*\*\*

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta nro 8348 siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Suunnitelmien mukaan rakennusoikeus on tontilla 145 k-m<sup>2</sup>, asemakaavan mukaan 116 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ylittyy 29 k-m<sup>2</sup> (25 %). Lisäksi rakennetaan kaavan sallimat 20 k-m<sup>2</sup> autosuoja sekä 10 k-m<sup>2</sup> varastotila.

Poikkeamista haetaan lisäksi autotallin sijoittamisesta osittain asemakaavassa merkitylle puurivialueelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamisella tehostetaan kaupunkirakenteen tarkoituksenmukaista maankäyttöä tiivistyvällä omakotitaloalueella, jossa lähipalvelut ja liikenneyhteydät ovat jo entuudestaan hyvät. Ympäristössä vastaavia rakennusoikeuden nostoja on tehty useita. Tehokkuuden nostolla ei ole vaikutusta lähinaapurien pääikkunoiden näkymiin, eikä se rajoita naapuritonttien käyttöä.

Autotallin yhden nurkan sijoittaminen osittain puurivialueelle ei estä kaavan tarkoituksenmukaista kaupunkikuvan muodostumista, koska



15.10.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

kaavan mukainen puurivi 7 m jaolla voidaan edelleen toteuttaa hyvin tontin reunaan. Tämä on osoitettu luonnoskuvissa. Poikkeamaa autotallin nurkan osittaisesta sijoittamisesta istutusalueelle perustelee myös tontin tarkoituksenmukainen käyttö, jotta tontin sisäinen liikenne saadaan järjestettyä Valkamatien- ja tontin pohjoisreunalle, eikä sitä tarvitse tuoda tontin hyvien ilmansuuntien ja piha-alueiden puolelle. Näin talo saataisiin myös katu- ja maisemakuvallisesti samaan asemaan ja kulmaan, kuin muutkin Valkamatien eteläpuolella olevat talot. Vastavia järjestelyitä lisärakennuksista puurivialueilla on nähtävissä muillakin Valkamatien tonteilla ja lähialueella.

### 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 30.9.1981 vahvistunut asemakaava nro 8348. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa ja suurin sallittu kerrosaluku kaksi. Tontin tehokkuusluku on 0,20

AO-korttelialueille tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa:

- Autosuojia enintään 20 m<sup>2</sup>/asunto.
- Muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 10 m<sup>2</sup>/asunto, kuitenkin enintään yhteensä 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
- Enintään 70 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen kerrokseen.
- Yli 4 m korkeassa rakennuksessa on oltava harja- tai taitekatto.
- Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa naapurin suostumuksella 2 m.
- Rakennusten enimmäiskorkeus 2-kerroksisessa asuinrakennuksessa on 7,0 m, talousrakennuksissa 3,5 m.

Asemakaavassa on määrätty tontille osa, jossa on oltava puurivi. Puiden etäisyys toisistaan saa olla enintään 7 m.

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Aluetta kehite-



15.10.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

tään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontilta on purettu omakotitalo ja se on rakentamaton.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Lisäksi hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus - palvelun kirjeellä (04.09.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

### Päätöksen perustelut

Haetut toimenpiteet voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Autotallin nurkan sijoittaminen osittain puurivialueelle ei estä kaavan tarkoituksenmukaista toteutumista, koska kaavan mukainen puurivi 7 m jaolla voidaan edelleen toteuttaa tontin reunaan. Ratkaisulla tontin sisäinen liikenne saadaan järjestettyä Valkamatien- ja tontin pohjoisreunalle, eikä sitä tarvitse tuoda tontin hyvien ilmansuuntien ja piha-alueiden puolelle. Myös katu- ja maisemakuvallisesti ratkaisu noudattaa Valkamatien eteläpuolella olevien rakennusten linjaa.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen 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.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §



15.10.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277  
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

### Tiedoksi



15.10.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-  
salainen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie  
Valmistelija



15.10.2019

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 106 §.**

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:



15.10.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

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**



15.10.2019

**Maankäyttöjohtaja**

---

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  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.





15.10.2019

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 17.10.2019.