



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

**45 §
Vartiokylä, Raitamäentie 33, poikkeamishakemus**

HEL 2018-003419 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-01774, hankenumero 5050_59

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45296 tonttia 15 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10207 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta 0,2 lukuun 0,25.

Hakija

3R Oy, ***** (jättöpäivämäärä 14.03.2018)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45296 tontti 15

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen asuinrakennuksen (407 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 10207 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta 78,35 k-m² (25 %). Alustavan suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi n. 391,75 k-m² nykyisen 313,4 k-m² sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan tontin, rakennusalan ja rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisella käytöllä. Hakijan mukaan Vartiokylässä on haettu ja myönnetty yleisesti vastaavia tonttitehokkuuksien nostoja. Perusteluissa mainitaan, että tonttitehokkuuden nostolla saavutettaisiin tiiviimpää pientalorakentamista. Rakennussuunnitelma on tehty asemakaavan määräyksiä noudattaen, jolloin rakennukset asettuisivat riittävän väljästi tontille suhteessa ympäröivän alueen rakennuskantaan.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 28.9.1994 vahvistettu asemakaava nro 10207. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Tonttitehokkuus on $e=0,20$, joka vastaa 313,4 k-m² asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1567 m²). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille saa asemakaavassa tehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia tai muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja, kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja enintään 30 kerrosalaneliometriä asuntoa kohti, kuitenkin yhteensä enintään 25 % sallitusta kerrosalasta. Asemakaavan mukaisesta tontin kokonaiskerrosalasta, autotalit ja -katokset sekä muut asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien, saa enintään 80 % rakentaa yhteen kerrokseen. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita, tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Ellei rakennusrajoin toisin osoiteta, rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 2 m tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m. Muussa tapauksessa rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 m. Autokatoksen tai -tallin ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa myös rajaan kiinni.

2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja 1-kerroksisen 5 m. Autosuojan tai talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 m. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/125 m² asuinkerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi, autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/100 m² asuinkerrosalaa.

Alueella on voimassa oleva yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1940 valmistunut asuinrakennus ja lisäksi muutamia talousrakennuksia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.5.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Alustavat suunnitelmat ovat Vartioharjun pientaloalueelle aiemmin laadittujen yksittäisiä omakotitalotontteja koskevien asemakaavojen periaatteiden mukaisia. Lähialueille on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai käytön muulle järjestämiselle. Tarkasteltaessa asiaa käytetyn rakennusoikeuden sekä tontin muodon ja koon kautta tehokkuusluvun noston voidaan katsoa edistävän tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Hakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa osoitettu mahdollinen esteettömyysoikeus (5 k-m²/asunto) ratkaistaan rakennusluvun käsittelyn yhteydessä.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuspaikan 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.

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

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 45 §.

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:



08.06.2018

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.



08.06.2018

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.



08.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.06.2018.