



30.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**12 §  
Laajasalo, Päätie 1, poikkeamishakemus**

HEL 2023-013116 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-07872, hankenumero 5049\_127

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) kiinteistöä 412-2-70 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8877 seuraavasti:

- Rakennusoikeus saa olla 580 k-m<sup>2</sup>, asemakaavan mukaan 520 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeus ylittyy 60 k-m<sup>2</sup> (11,55 %).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asemakaavassa sallitut lisäkerrosalat ovat muutoksen jälkeen käytetty.

**Maksu**

2 910 euroa

**Hakija**

Asunto Oy Päätie 1

**Rakennuspaikka**

49. kaupunginosan kiinteistö 412–2–70.

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa muuttaa askarteluhuoneet (4 kpl) asuinhuoneiksi ikkunoita suurentamalla poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8877 siten, että rakennusoikeus ylittyy 60 k-m<sup>2</sup> (11,55 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että askarteluhuone sijaitsee maanpinnan yläpuolella ja täyttää muilta osin asuinhuoneen määritelmän, paitsi korkeuden osalta. Hakijan mukaan asuntojen alarinteen puoleisen sisäänkäynnin vieressä sijaitsevien askarteluhuoneiden muuttaminen asuinhuoneiksi (esim. vierashuoneeksi tai tilapäisen liikuntaesteisyyden sattuessa) parantaa asuntojen saavutettavuutta, koska pihalta on esteetön käynti huoneeseen, toisin kuin yläpihan puolelta. Muutos tapahtuu olemassa olevassa rakennuksessa eikä se vai-



30.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

kuta kaupunkikuvaan. Muutos parantaa olemassa olevan asunnon tilojen tarkoituksen mukaisempaa käyttöä. Muutoksen jälkeen maantasoista kellarikerrosta voidaan käyttää ns. selviytymiskerroksena. Kiinteistöllä asemakaavan mukainen sekä käytetty kerrosala on 520 m<sup>2</sup>. Kerrosalan lisäksi on rakennettu autotalli 25 m<sup>2</sup>/ asunto (yht. 4kpl; asemakaava sallii 18 m<sup>2</sup> / asunto) sekä askarteluhuone 15 m<sup>2</sup>/ asunto (yht. 4 kpl; asemakaava sallii 12 m<sup>2</sup>/ asunto), yht.160 m<sup>2</sup>.

Laajennuksen kerrosala on 15 m<sup>2</sup>/ asunto yht. 60 m<sup>2</sup> (askarteluhuone muutetaan kerrosalaan kuuluvaksi asuinhuoneeksi). Uusi kerrosala 580 m<sup>2</sup>, joka ylittää sallitun kerrosalan 11,55 %.

### 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 9.10.1987 vahvistettu asemakaava nro 8877. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinpienalojen korttelialuetta (AP). AP- ja AP/s-korttelialueilla asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojan tai -katoksen enintään 18 m<sup>2</sup>/ asunto sekä muuta asunnon ulkopuolista asumista palvelevaa tilaa kuten varasto-, huolto-, ja askartelutilaa enintään 12 m<sup>2</sup>/ asunto. Rakennuslautakunta voi, milloin tontille ei asemakaavassa ole merkitty talousrakennuksen rakennusala tai maanalaista tilaa, myöntää luvan näiden tilojen sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle vähintään 4 m:n päähän katualueen rajasta ja 2 m:n päähän tontin muista rajoista sekä 8 m:n päähän naapuritontilla olevasta asuinrakennuksen rakennusalaasta edellyttäen, että arvokkaita puita ei kaadeta eikä vahingoiteta. Tontilla rakennuksen tai sen osan suurin sallittu korkeus on kaksi.

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.

Kiinteistöllä oli jo ennen asemakaavan vahvistumista valmistunut neljän asuinhuoneiston rivitalo (1967). Naapuritonteilla on asemakaavassa merkintä AO/s, erityisalojen korttelialue, jolla ympäristön erikoispiirteet säilytetään ja uudisrakennukset on sovitettava maastoon ja vanhaan rakennuskantaan. Kiinteistöä rajaa idästä Tullisaaren puisto ja kartanopuisto.



30.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (20.11.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rivitalon askarteluhuoneiden (4 kpl) muuttamisesta asuinhuoneiksi (4 kpl) johtuva rakennusoidkeuden ylitys on vähäinen. Muutoksella ei ole merkittäviä kaupunkivallisia vaikutuksia.

Koska rivitalorakennus on valmistunut jo vuonna 1968 ja siten ennen asemakaavan valmistumista (1987), poikkeaa kiinteistön lisäkerrosalojen määrä kaavassa sallituista. Muutoksen voidaan katsoa käyttävän asemakaavassa sallitun enintään 12 k-m<sup>2</sup> asumisen ulkopuolisen asumista palvelevan tilan kokonaisuudessaan, eikä muutoksen jälkeen enää voida hyväksyä kaavassa sallittuja lisäkerrosaloja rakennettavaksi.

Poikkeamisen erityinen syy on asuin- ja toimintaympäristön parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 2024, 6 §

### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



30.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

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: 09 310 37277

pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Tyko Saarikko, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37441

tyko.daarikko(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Hakija

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

### Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto



30.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Valmistelija tiedoksianto



30.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 12 § (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
- 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:



30.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



30.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### **Pöytäkirja**

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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 12 § (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.

#### **Oikaisuvaatimusaika**





30.01.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-  
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon  
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-  
tä.

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 oikaisuvaati-  
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,  
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä  
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin  
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-  
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL  
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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



30.01.2024

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 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.



30.01.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 31.01.2024.