



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

**46 §
Poikkeamishakemus (Laajasalo, Kölitie 8)**

HEL 2017-008092 T 10 04 01

Lupatunnus 49-1299-17-S, hankenumero 5049_40

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49131 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Poikkeaminen asemakaavassa nro 9320 osoitetusta tontin tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyy $46,15 \text{ k-m}^2$ (25 %).

Poikkeamislupaa autosuojien tai -katosten enimmäismäärästä taikka autosuojien ja -katosten, sekä muiden asuntojen ulkopuolista asumista palvelevien tilojen yhteenlasketusta enimmäismäärästä ei myönnetä.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 7.7.2017)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49131 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta $46,15 \text{ k-m}^2$ (25 %). Lisäksi hakija hakee rakennusoikeuden ylitystä asemakaavan määräyksistä, joiden mukaan tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai -katoksia enintään 18 m^2 / asunto sekä määräyksestä siitä, että em. autosuojien ja -katosten sekä muiden asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen määrä on enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Hakija esittää, että uuden rakennettavan asuinrakennuksen autosuojan enimmäiskoko ylittyisi 8 m^2 ja autosuojien, -katosten sekä muiden asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen yhteismäärä tontilla ylittyisi $14,85 \text{ m}^2$ (n. 32 %). Hakija esittää myös, että uudisrakennus sijoittuisi 2,4 metrin päähän tontin rajasta, kunnallistekninen rasitealue sijoitettaisiin uuteen paikkaan ja että tontille osoitetaan kaksi ajoliittymää.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan asuinympäristön parantamisella, asuntorakentamisen edistämällä sekä asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisäämisellä. Autosuojien, -katosten sekä muiden lisätilojen rakennusoikeuden ylitystä hakija perustelee sillä, että alueen luonne säilyy asemakaavan peruserätyösuojien mukaisena ja että autopaikkojen osoittaminen katettuihin tiloihin on kaupunkikuvallisesti hyvä ja luonteva ratkaisu. Muita haettuja asioita hakija perustelee asemakaavan mahdollistamalla tilanteella, etäisyydellä naapuritontin rakennuksiin, asuinhuoneiden pääikkunoiden sijainnilla, rasitealueen sijoittumisella hakijan tontille, turvallisuusongelman muodostamattomuudella, osoitetunnisteiden selkeydellä sekä sillä, ettei naapuritonteille aiheudu haittoja.

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 20.6.1989 vahvistettu asemakaava nro 9320. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on $e=0,20$, joka vastaa $184,6 \text{ m}^2$ kerrosalaa (tontin pinta-ala on 923 m^2). Tontin rakennusalan raja kulkee kadunpuoleisella rajalla noin 5 metrin etäisyydellä rajasta. Asemakaavassa osoitettu asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita. Muussa tapauksessa vähimmäisetäisyys on, ellei rakennusalan rajoin toisin määrätä, 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontit on kadun puolella aidattava pensasaidalla, milloin maasto ei sitä estä. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla, joilla on enintään kaksi asuntoa, on 1 ap / 130 asuntok-m^2 sekä tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten kutakin asuntoa kohti.

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 määritetty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on yksi vuonna 1952 valmistunut asuinrakennus.

Osallisten kuuleminen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (11.8.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Ensimmäisen muistuttaja esittää, ettei rakennusoikeuden ylitystä myönnettäisi autosuojien ja -katosten osalta. Muistuttaja perustelee tätä sillä, että tontille jäisi enemmän väljyyttä ja luontoa, joka vaikuttaa alueen yleiseen asuinviihtyvyyteen. Muistuttajan mielestä haettu tehokkuusluvun nosto olisi riittävä rakennusneliöitä lisäävä toimenpide. Lisäksi muistuttaja toteaa, että asemakaavan määräystä rakennuksen etäisyydestä tontin rajaan tulisi noudattaa. Muistuttaja huomauttaa, etteivät muut hakemuksessa esitetyt asiat kunnallisteknisten rasitealueen uudelleensijoittamisesta ja ajoliittymien määrästä liity poikkeamismenettelyyn.

Toinen muistuttaja vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä sekä sitä, että rakennus sijoittuisi alle 5 metrin päähän tontin rajasta. Muistuttajan mielestä lähtökohdaksi olisi asetettava voimassa olevan asemakaavan määräykset rakennuksen koosta ja sijoittumisesta suhteessa naapuritontteihin. Muistuttajan mielestä poikkeaminen loukkaisi kiinteistön omistajien yhdenvertaisuutta. Muistuttajan mielestä esitetty rakennusmassa estää näkyvyyttä merelle, mikäli rakennus rakennetaan 2,4 metrin päähän tontin rajasta. Muistuttajan esittää, että tontin pohjoispuolella oleva rakentamaton tontin osa on rakentamaton ja uudisrakennuksen sijoittaminen alle 5 metrin päähän tontin rajasta voi mahdollisesti estää näkymät asuinhuoneen ikkunoista. Muistuttajan mielestä lupa tulisi myöntää siten, että tulevaisuudessa asuinhuoneiston rakentaminen naapuritontille ei vaikeudu. Lisäksi muistuttaja huomauttaa, että kunnallisteknisen rasitealueen uudelleensijoitus ei saa muuttaa tai haitata heidän liittymiä ja liittymävalmiuksia.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Poikkeamista asemakaavamääräyksestä on haettu rakennusoikeuden ylityksen osalta. Niitä arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Kaikki kiinteistön omistajat voivat tasapuolisesti hakea poikkeamispäätöstä.

Ottaen huomioon tulevan tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koot ovat tarkoituksenmukaisia. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen.

Asemakaavassa määrätyissä rakennuksen vähimmäisetäisyyksistä tontin rajoista ei myönnetä poikkeamista, sillä rakennuksen rakentaminen enintään 2 m päähän tontin rajasta on asemakaavan mukaan mahdollista naapurin suostumuksella. Suostumus tulee esittää rakennusluvhakemuksen yhteydessä. Hakemuksessa esitetyt kunnallisteknisen rasitealueen uudelleensijoitukseen sekä ajoliittymiin liittyvät ratkaisut eivät ole poikkeamispäätösprosessissa käsiteltäviä asioita eikä niitä käsitellä tässä yhteydessä.

Poikkeamista ei voida myöntää autosuojien tai -katosten enimmäismäärästä taikka määräyksestä siitä, että em. autosuojien ja -katosten sekä muiden asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen määrä on enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Hakijan esittämät perustelut poikkeamisille ovat alueen luonteen säilyminen sekä se, että autopaikkojen osoittaminen katettuihin tiloihin olisi kaupunkikuvallisesti hyvä ja luonteva ratkaisu. Näiden perustelujen pohjalta poikkeamisilla ei voida katsoa olevan sellaisia myönteisiä vaikutuksia alueen luonteeseen tai kaupunkikuvaan, jotka puoltaisivat niiden myöntämistä. Ottaen huomioon koko Kōlittien alue kokonaisuutena sekä muistutuksissa esitetyt seikat poikkeaminen näistä kaavamääräyksistä tehokkuusluvun nostamisen lisäksi johtaisi siihen, että alueen yleisilme muuttuisi liian paljon ja tontin peittoala kasvaisi liian suureksi. Kyseisistä kaavamääräyksistä ei ole poikettu alueella merkittävästi. Poikkeamisten myöntämiselle autosuojien tai -katosten enimmäismäärästä taikka määräyksestä siitä, että em. autosuojien ja -katosten sekä muiden asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen määrä on enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta ei täten ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Myönnetyn 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 ta-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

voitteiden 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Lisätiedot

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484
juho.palviainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-
tä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 46 §.

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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



22.09.2017

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.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



22.09.2017

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.



22.09.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.09.2017.