



01.07.2022

Maankäyttöjohtaja

---

**87 §**

**Vartiokylä, Haaksikuja, poikkeamishakemus**

HEL 2022-006545 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-02639, hankenumero 5050\_130

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin \*\*\*\*\* koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8145 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ , jolloin uusi rakennusoikeus on  $268 \text{ k-m}^2$ , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on  $214 \text{ k-m}^2$ , ylitys  $54 \text{ k-m}^2$  (25 %).
- Ulkoseinien paksuuden osalta siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Autopaikkamäärän tulee olla vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 (§ 411) hyväksymän pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakentaminen tulee tehdä siten, että viereisen tontin asemakaavassa säilytettäväksi merkityn puuston elinkelpoisuutta ei vaaranneta.

**Maksu**

1 297 euroa

**Hakija**

\*\*\*\*\*

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosa (Vartiokylä) kortteli \*\*\*\*\* (tonttijako on vireillä).

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa yksiasuntoisen pientalon rakentamiseen poiketen voimassa olevan asemakaavan nro 8145 tehokkuusluvusta (luvusta



01.07.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

e=0,20 lukuun e=0,25), autopaikkamäärästä sekä ulkoseinien paksuuden osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uudella tehokkuusluvulla vastataan paremmin nykypäivän tarpeisiin ja mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen. Uusi tehokkuusluku on linjassa Helsingin nykyisiin omakotitalotontteihin nähden kuin nykyinen tehokkuusluku. Tontille on aikaisemman omistajan toimesta saatu myönteinen päätös tehokkuusluvun nostolle (hyväksytty 21.9.2015). Päätöksen voimassaolo on umpeutunut.

Hakijan mukaan autopaikkavaatimuksesta poikkeamisella mahdollistetaan se, että tontin molempien talojen autopaikat sijaitsevat talon läheisyydessä loogisesti. Uudelle asuinrakennukselle osoitetaan yksi varsinainen autopaikka ja yksi autopaikka tilapäistä säilyttämistä varten.

Poiketaan ulkoseinän paksuuden 250 mm ylityksen osalta MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

### 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 10.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 8145. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tontti-tehokkuusluku on e=0,20, joka vastaa 214 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 070 m<sup>2</sup>). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Yhdessä asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Kun asuntojen lukumäärä tontilla on pienempi tai yhtä suuri kuin kaksi, tulee autopaikkojen lukumäärä olla vähintään 1 autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto > 140 huoneistoneliometriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tulee varata tila yhden auton väliaikaista pysäköintiä varten.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m sekä kadun ja puiston rajasta 2 m. Autosuojien ja rakennusten tai rakennusten osien, jotka sisältävät asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja, etäisyys tontin rajasta on vähintään 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni.



01.07.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltainen 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.

Tontilla on vuonna 1952 valmistunut yhden asunnon pientalo sekä vuonna 1990 rakennettu autotalli. Autotalli puretaan. Viereisillä tonteilla on asemakaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa, joka on säilytettävä.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (30.05.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä tonttien rajalla sijaitsevasta isokokoisesta ja asemakaavassa suojellusta koivusta tulee huolehtia niin, ettei rakentamisen aikaiset kaivuutyöt vahingoita juuristoa ja siten aiheuta puulle vaurioita. Muistuttajan mukaan puustoasiantuntijan arvion (10/21) mukaan puu on hyväkuntoinen. Lisäksi muistuttaja edellyttää, että hulevesien valuminen naapurin tontille tulee ehkäistä ja että kellarikerroksen tulee olla pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, mitä se kuvissa ei näyttäisi olevan. Muistuttajan mukaan tulee huolehtia siitä, ettei uudisrakennusta ympäröivän maantason korkeus nouse nykyisestä tasosta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta. Hakija ilmoittaa vastineessaan suojeltuun puuhun liittyen, että etäisyys kaivantoon ja puurunkoon tulee olemaan noin 4 m, minkä voidaan katsoa olevan riittävä etäisyys, jotta puun juuristolle ei aiheudu vahinkoa.

Hulevesien osalta hakija vastaa, että rakennushanke toteutetaan vallitsevan lainsäädännön ja ohjeistuksen mukaisesti ja tarkempi hulevesiratkaisu tullaan esittämään rakennusluvan yhteydessä.

Hakijan mukaan maanpintaa ei nosteta merkittävästi rakennuksen läheisyydessä eikä lainkaan lähempänä rajaa. Maanpinnan muokkauksessa tullaan noudattamaan yleistä ohjeistusta. Nykyisten määräysten mukaan kattamattoman ja lämmittämättömän ulkoportaan nousu saa olla enintään 13 cm. Tämän vuoksi askelmia tulee suhteellisen paljon. Kuvissa on esitetty tällä hetkellä 1 m ulkoportaiden kokonaisuus.



01.07.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

Varsinainen korkoero määritty tarkemmassa suunnittelussa. Muokkauksessa huomioidaan kaadot rakennuksesta pois päin.

Alustavissa suunnitelmissa esitetty kellari on pääosin maan alla. Yleisen käytännön mukaisesti tämä tarkoittaa yli 50 % maan alla suhteessa olemassa olevaan maanpintaan.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty lisärakentaminen tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää alueen asuntotarjontaa. Rakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan. Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuusluokua olosuhteiltaan tätä poikkeamishakemusta vastaavissa tilanteissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm. Pykälä 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.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden 2015 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 411) mukaan pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa, tulee autopaikkoja rakentaa vähintään 1 autopaikka / asunto ja lisäksi 1 autopaikka / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Viereisellä tontilla oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto on suojeltu asemakaavalla, ja se tulee säilyttää. Rakentaminen tulee tehdä siten, että viereisen tontin suojellun puuston elinkelpoisuutta ei vaaranneta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.



01.07.2022

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 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  
Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 09 31037303  
maria.isotupa(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**  
Hakijat

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



01.07.2022

**Maankäyttöjohtaja**

---

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
Kymp/Talouden tuki	

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



01.07.2022

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 87 § (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.



01.07.2022

**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.





01.07.2022

## 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 87 § (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.



01.07.2022

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



01.07.2022

**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.



01.07.2022

Maankäyttöjohtaja

---

Reetta Putkonen  
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.07.2022.