



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**34 §  
Vartiokylä, Kuutsalontie 12, poikkeamishakemus**

HEL 2020-000909 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-00279, hankenumero 5050\_90

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45443 tontilla nro 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus nousee luvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ .

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Uudisrakennuksen sijainti tarkentuu pohjatutkimusten tulosten pohjalta.
- Hulevedet tulee käsitellä hallitusti tontilla ja vettä läpäisemättömiä pintoja on pyrittävä välttämään, jotta huleveden hallinta tontilla toteutuisi mahdollisimman hyvin.

**Hakija**

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuutsalontie 12.

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45443 tontti nro 6 (osoitteessa Kuutsalontie 12).

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 siten, että tonttitehokkuutta nostetaan luvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ . Suunnitelmien mukainen rakennusoikeus tontilla on  $342 \text{ k-m}^2$ , asemakaavan mukaan  $273,6 \text{ k-m}^2$ . Rakennusoikeus ylittyy  $68,4 \text{ k-m}^2$  (25 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuuden nosto on tarpeen, jotta uudisrakennus on riittävän kokoinen. Hakijan mukaan alueella on myönnetty vastaavia tehokkuuden nostoja.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaksikerroksinen asuintalo tontin pohjoisreunalle. Uudisrakennuksen sijainti voi vielä muuttua suunnitel-



07.04.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

mista pohjatutkimuksen valmistuttua. Uudisrakennuksen osuus olisi suunnitelmien mukaan 141 k-m<sup>2</sup>.

Rajojen vähimmäisetäisyyksistä ei poiketa.

### 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 1.10.1981 hyväksytty asemakaava nro 8145. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuus  $e=0,20$ .

### Korttelialueilla

- saa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 k-m<sup>2</sup>/asunto, kuitenkin enintään 50 k-m<sup>2</sup>,
- saa kerrosalasta asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien, rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen,
- rakennus on jaettava pienempiin yksiköihin porrastaen tai muulla vastaavalla tavalla, mikäli rakennus on pituudeltaan yli 15 m,
- kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella,
- uudisrakennus on sopeutettava mittasuhteiden, muodon, materiaalien ja värien osalta ympäristöönsä.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m sekä kadun ja puiston rajasta 2 m. Autosuojan ja rakennusten tai rakennusten osien, jotka sisältävät asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja, etäisyys tontin rajasta on vähintään 2 m.

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.

Rakennustyötä suoritettaessa on pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli niin käy, on tilalle istutettava uudet.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on asuntovaltainen alue A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja lii-



07.04.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

kuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Rakennuspaikan pohjoispuolella on linnustollisesti arvokas Loosarinpuisto lähialueineen (arvoluokka III), jossa pesii erittäin runsas pihojen peruslinnusto.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla on yksi asuinrakennus sekä autotalli, vaja ja katos.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.2.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Hakijalle on toimitettu saapunut muistutus (sähköposti 5.3.2020).

Saadut mielipiteet kohdistuivat lähinnä alueen rakentamiseen (hule- ja pintavaluntavesien hallinta sekä käyttöön valittava lämmitystekniikka). Päätöksessä annetaan vastine ainoastaan poikkeamista koskeville mielipiteille ja muistutuksille

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että tavoitteena on rakentaa omakotitalo, joka täyttää teknisiltä ja kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan alueen uuden rakennuskannan tason. Uudisrakennushankkeen erityispiirteenä on, että se täyttää astmaatikko- ja allergiaperheen vaatimukset.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Läheisille tonteille on aiemmin annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen.

Muistuttajan huomautukset eivät ensisijaisesti kohdistuneet poikkeamiseen rakennusoikeuden nostosta. Esille tuodut huomautukset koskien tontin hule- ja pintavaluntavesien hallintaa sekä käyttöön valittava lämmitystekniikka ratkaistaan rakennusluvun yhteydessä.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.



07.04.2020

## Maankäyttöjohtaja

---

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina 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.

### 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 2020, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

---

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Tiedoksi**

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



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 34 §.**

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:



07.04.2020

**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**



07.04.2020

**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.





07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.04.2020.