



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

**29 §
Poikkeamispäätös**

HEL 2023-012788 T 10 04 01

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä ***** koskevan poikkeamishakemuksen, joka edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro ***** seuraavasti:

- poiketaan asemakaavassa sallitusta enimmäiskerrosalasta 64 k-m2:llä (n. 18 %) talousrakennuksen uudelleen rakentamiseksi
- rakennetaan maanalainen kellarivarasto poiketen asemakaavasta, jossa ei ole maanalaisen tilan merkintää (ma tai vastaava), joka sallisi rakentaa maanalaisia tiloja muualle, kuin rakennuksen kohdalle. Maanalaisen kellarivaraston saa rakentaa asemakaavassa merkityn ja tällä päätöksellä myönnetyn kerrosalan lisäksi

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- maanalainen rakentaminen ei saa nostaa pihan nykyistä korkeusasmaa
- tontin etelärajalla olevat puut tulee säilyttää tai tarvittaessa korvata uusilla puilla

Muilta osin tulee soveltaa asemakaavan nro ***** määräyksiä.

Maksu

3 346,50 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakentaa 79 m2:n maanalaisen kellarin sisäpihan alle siten, että se yhdistää asuinrakennuksen tilat ja viereiseen talousrakennukseen. Kellarilaajennuksen käyttötarkoitus on varasto. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa talousrakennus uudelleen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro ***** siten, että asemakaavaan merki-



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

tystä enimmäiskerroslasta poiketaan 64 k-m²:llä (n. 18 %). Talousrakennuksen alle rakennetaan uusi porrasyhteys uuteen maanalaiseen kellariin.

Hakija perustelee varastokellarin rakentamista asunnon lisävarastojen tarpeellisuudella ja sillä, että kellari voidaan rakentaa siten, että nykyisen pihan korkeusasema säilyy pääosin ennallaan ja kellari pysyy asemakaavakarttaan merkityllä rakennusalueella. Talousrakennuksen uudelleen rakentamista perustellaan sillä, että talousrakennuksen rakenteet on havaittu teknisesti ongelmallisiksi ja sillä, että talousrakennuksen maapäälliset ulkomitat eivät suurene muutoksessa.

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 asemakaava nro ***** Asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on AOR, omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialue. Tontin pinta-ala on ***** ja tonttitehokkuus on $e=0,25$, jolloin sallittu rakennusoikeus on ***** Asemakaavassa ei ole erikseen määriteltyä lisärakennusoikeutta talousrakennuksille tai rakennelmille. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen, jossa on enintään yksi asunto (II/1). Rakentamatta jäävät tontin osat on istutettava. Niille saa kuitenkin tehdä tarpeellisia kulkuteitä ja pysäköintipaikkoja.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jolla korttelitehokkuus on pääasiassa alle $e=0,4$.

Rakennuspaikalla sijaitsee yhden asunnon asuinrakennus ja autotalli. Yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala oli alunperin ***** ja autotallin kerrosala oli ***** yhteensä ***** Molemmat rakennukset sijaitsivat rakennuspaikalla ennen voimassa olevan asemakaavan laatimista.

Asuinrakennusta on laajennettu vuonna ***** Laajennuksen jälkeen käytetty kerrosala on yhteensä ***** joka ylittää asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden 64 k-m²:llä (18 %). Laajennus ja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylitys on myönnetty rakennusluvalla *****



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen välinen sisäpiha on laajennuksen yhteydessä muutettu siten, että piha-alueella ei tällä hetkellä kasva puita.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Kaupunki on rakennuspaikkaan rajautuvien puistoalueiden omistajana ilmoittanut, että kaupungilla ei ole huomautettavaa hankkeesta, mikäli rakennusala ei ylitetä kaupungin puoleisia maa-alueita kohti. Rakennuspaikkaa vastapäätä olevalla naapurilla ei ole huomautettavaa hakemuksessa esitetyistä poikkeamisista, mutta muistutuksessa kiinnitetään huomiota työmaan aikaisiin haittoihin. Muistutuksessa tuodaan esille, että louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa. Työmaan aikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaa haittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta. Hakija on ilmoittanut, että he eivät tässä vaiheessa näe kirjallisen selvityksen antamista tarpeelliseksi.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeamisilla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maankäyttöön eikä kaupunkikuvallisia tai maisemallisia vaikutuksia. Uudelleen rakennettavan talousrakennuksen maanpäälliset ulkomitat eivät muutu, eikä sen kerrosala lisääny verrattuna nykyiseen.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevien rakennusten 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.

Sovelletut oikeusohjeet



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

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

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

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 29 § (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
- 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:



18.03.2024

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.



18.03.2024

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/>

Käytäthän 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

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 29 § (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



18.03.2024

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 lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

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

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



18.03.2024

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.



18.03.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.03.2024.