



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

33 §

Vartiokylä, Linnanherrantie, poikkeamishakemus

HEL 2021-001402 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11823, hankenumero 5050_106

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin ***** tonttia ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8700 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ (153 k-m²) lukuun $e=0,25$ (191 k-m²), tonttitehokkuuden ylitys on 25 %.
- Autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja saa rakentaa enintään 50 k-m²/tontti riippumatta asuntojen lukumäärästä.
- Rakennuksen enimmäiskorkeus saa olla 7,5 m, asemakaavassa osoitettu rakennuksen enimmäiskorkeuden (6,0 m) sijaan.
- Tilapäinen autopaikka saadaan sijoittaa puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettavaksi osoitetulle tontin osalle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hanke tulee toteuttaa 15.12.2020 päivättyjen viitesuunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- Tilapäinen autopaikka tulee sijoittaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa puurivien ja pensasistutusten toteuttamiselle.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin ***** tontti *****

Hakija hakee lupaa omakotitalon (175 k-m²) sekä autosuojan ja talousrakennuksen käsittävän piharakennuksen (43 k-m²) rakentamiseen. Asuinrakennus on harjakattoinen, kaksikerroksinen, puurakenteinen ja



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

puuverhoiltu. Hakemus poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 8700 siten, että:

- Tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 191 k-m^2 nykyisen 153 k-m^2 sijaan.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja yhteensä enintään $25 \text{ k-m}^2/\text{asunto}$, kuitenkin enintään 50 k-m^2 . Lisärakennusoikeutta haetaan autosuojien ja varastojen rakentamiseen 20 % hakemuksen mukaisesta rakennusoikeudesta eli yhteensä 38 k-m^2 .
- Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus $6,0 \text{ m}$ ylittyy $1,5 \text{ m}$.
- Tilapäinen autopaikka sijoitetaan puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettavaksi osoitetulle tontin osalle.

Olemassa oleva vanha asuinrakennus puretaan.

Hakija perustelee tonttitehokkuuden nostamista sillä, että tahtotila on saada lapsiperheelle toimiva koti. Alueella on toteutettu uudisrakentamista poikkeusluvin, jossa rakennustehokkuus on $e=0,25$.

Hakija perustelee lisärakennusoikeuden myöntämistä 20 % hakemuksen mukaisesta rakennusoikeudesta sillä, että yleensä $e=0,25$ tehokkuuden alueilla lisärakennusoikeus (autosuojat, varastot yms.) on yleisesti 20 % sallitusta kerrosalasta. Nyt haettavan poikkeusluvan tehokkuudella se merkitsisi lisärakennusoikeudeksi 38 k-m^2 . Suunnitelmassa lisärakennuksen kerrosala on 43 k-m^2 eli lisärakennusoikeuden lisäksi siihen on käytetty 5 m^2 tontin varsinaista rakennusoikeutta.

Hakija perustelee rakennuksen enimmäiskorkeuden ylitystä rakennusteknisillä ja hyvää rakennustapaa noudattavilla käytännöillä. Hakijan mukaan kuuden metrin enimmäiskorkeus on käytännössä mahdotonta saavuttaa nykypäivän lämmöneristevahvuuksilla. Hakijan mukaan alueelle myönnettyissä poikkeusluvista kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeudeksi on määritetty $7,5 \text{ m}$.

Hakija perustelee autopaikan sijoittamista istutettavaksi osoitetulle tontin osalle sillä, että olemassa olevan pensasaidan katveessa autopaikka on pihatoimintojen kokonaisuuden kannalta optimaalinen. Autopaikka on päällystetty.

Säännökset, joista poiketaan



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 23.5.1986 vahvistettu asemakaava nro 8700. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla suurin sallittu kerrosluku on 2. Tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 kerrosalaneliometriä/asunto, kuitenkin enintään 50 kerrosalaneliometriä tonttia kohti. Kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeus on 6,0 m.

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.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut omakotitalo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja toteaa rakennuksen enimmäiskorkeudesta, että ennen standardi oli 6 m ja nykyisin 7 m. Muistuttaja ei halua liian korkeaa rakennusta. Muistuttaja edellyttää, että 15.12.2020 päivätyt piirustukset pitävät paikkansa, eivätkä muutu. Lisäksi muistuttaja edellyttää, että rakennuttaja vastaa paalutus-, räjäytys- ym. töiden mahdollisesti aiheutuvista vaurioista naapurikiinteistölle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Alustavat suunnitelmat ovat Vartioharjun pientaloalueelle laadittujen, yksittäisiä omakotitalotontteja koskevien asemakaavojen periaatteiden mukaisia. Lähialueille on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suh-



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

teen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Poikkeaminen autosuojien sekä muiden asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen kuten varasto-, huolto- ja askartelutilojen määrästä voidaan sallia. Rakennuspaikalle rakennettavien lisätilojen määrä (yhteensä 43 k-m²) pysyy voimassa olevassa asemakaavassa annetun tonttikohtaisen enimmäisalan (50 m²) mukaisena.

Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus (6,0 m) saadaan ylittää siten, että rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 m. Poikkeaminen vastaa viime vuosina Vartioharjuun laadittujen asemakaavojen periaatteita.

Tilapäinen autopaikka saadaan sijoittaa puilla ja pensailta tai pensasaidalla istutettavaksi osoitetulle tontin osalle. Asemakaavan tavoitteisiin kuuluu pensasaitojen ja puuistutusten lisääminen katujen varsille yhtenäisen ja rajaavan katumiljöön saavuttamiseksi. Tilapäinen autopaikka tulee sijoittaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa puurivien ja pensasistutusten toteuttamiselle. Poikkeaminen on annetuissa ehdoissa vaikutuksiltaan vähäinen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuissa ehdoissa 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 2021, 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 poikkeaa-



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

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



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 33 § (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 seuraava:



10.03.2021

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



10.03.2021

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 33 § (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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



10.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.03.2021.