



05.09.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**86 §**  
**Laajasalo, Kanavamäki 8, poikkeamishakemus**

HEL 2024-004851 T 10 04 01

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. (Laajasalo) korttelin 49005 tontilla nro 11/kiinteistön 91-49-5-11 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6858 seuraavasti:

- Rakennusoikeus saa olla 777 k-m<sup>2</sup>, asemakaavan mukaan 563 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeus ylittyy 214 k-m<sup>2</sup> (38 %).

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto Oy Lindbacka

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan kiinteistö 91-49-5-11.

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhtiössä aikaisemmin tehdyille muutoksille, joiden johdosta alkuperäisessä rakennusluvassa rakennusoikeudettomat tilat ovat muuttuneet muutosten johdosta rakennusoikeudellisiksi tiloiksi. Muutoksia on tehty niin yhtiön kuin yksittäisten osakkaidenkin toimesta mutta muutosten ajankohdat eivät ole tiedossa. Lupaa haetaan poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6858 siten, että rakennusoikeus ylittyy 214 k-m<sup>2</sup> (38 %).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin rakennusoikeus on käytetty rakentamisen vaiheessa ja osa huoneistojen tiloista on kirjattu rakennusoikeudettomiksi tiloiksi, jonka silloinen lupakäytäntö on sallinut. Alkuperäisessä tilanteessa rakennusoikeudettomat tilat ovat olleet rajattuina rakennusoikeudettomista tiloista palo-ovilla ja tilojen ikkunaukotukset ovat olleet pieniä. Ajan saatossa osakkaat ovat poistaneet omien remonttinsa yhteydessä olemassa olevia palo-ovia ja laajentaneet oviaukkoja. Rakennusoikeudettomien tilojen ikkunoita on laajennettu oletettavasti edellisen ikkunaremontin yhteydessä (muutosajankohta ei ole nykyisten osakkaiden tiedossa), jolloin on myös vaihdettu



05.09.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

umpinaisia ulko-ovia lasioviksi. Tilojen käyttötarkoitukset ovat pysyneet rivitalon osalta samoina. Erillistalon osalta on alkuperäinen kerhohuone muutettu kahdeksi makuuhuoneeksi ja tilaan on puhkaistu kulku suoraan huoneistosta (aikaisemmin kulku tilaan on tapahtunut oman ulkoven kautta).

Muutoslupaa haetaan yhtiön toimesta, jotta yhtiön tulevat luvanvaraiset työt saadaan luvitettua asianmukaisesti (esim. linjasaneerauslupa). Ilman muutoslupaa ei yhtiö pysty hakemaan uusia rakennuslupia kohteeseen.

Liitteiden suunnitelmissa esitetty aikaisemmin tehdyt muutokset ja niiden vaikutukset rakennusoikeuteen. Lisäksi liitteestä löytyy selvitys aikaisemmin tehdyistä muutoksista, jossa myös valokuvia nykytilanteesta.

Tontin sallittu rakennusoikeus  
 $2251,5 \text{ m}^2 \times 0,25 = 562,875 \text{ k-m}^2 = 563 \text{ k-m}^2$   
Rakennusajan kerrosala:  $563 \text{ kem}^2$

**UUSI KERROSALA-LASKELMA:**  
Talo 1:  $506 \text{ k-m}^2$   
Talo 2:  $271 \text{ k-m}^2$   
Kerrosala yhteensä:  $777,0 \text{ k-m}^2$   
nykyisen rakennusoikeuden ylitys  $38,0\%$   
Lisäys nykyiseen rakennusoikeuteen:  $214 \text{ k-m}^2$   
Uusi rakennusoikeus luvituksen jälkeen:  $777 \text{ k-m}^2$

### Säännökset, joista poiketaan

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

### Toimivalta

Päätös on maankäyttöjohtajan toimivallassa, koska hankkeen koko ja käyttötarkoitus huomioon kyse ei ole periaatteellisesti merkittävästä poikkeamisesta. (Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 3a)

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.6.1972 vahvistettu asemakaava nro 6858. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AOR). AOR- ja AO-korttelialueella saa:



05.09.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- Rakentaa yhden asuinrakennuksen, jos tontille sallittu asuntojen määrä on enintään neljä, ellei rakennusaloin ole toisin määrätty.
- Asuinrakennuksia, jos tontille sallittu asuntojen määrä on 5 tai enemmän.
- Autosuojia ja katoksia, joita ei lasketa tontin kerrosalaan ja joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>/rivitaloasunto ja enintään 30 m<sup>2</sup>/omakotiasunto.

AOR- ja AO-korttelialueella rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin tai puiston rajasta on 4 m, jollei rakennusaloin toisin määrätä. AKR-, AOR- ja AO-korttelialueella rakennettaessa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ei asuinhuoneiden pääikkunoita saa sijoittaa rajan vastaiselle seinälle ilman naapurin suostumusta.

Tontilla rakennuksen tai sen osan suurin sallittu korkeus on kaksi.

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.

Tontille on vuonna 1975 valmistunut erillistalo ja neljän huoneiston rivitalo. Kiinteistö sijaitsee keskellä pientalovaltaista aluetta, joiden tonteilla on joko merkintä AOR, omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue tai AKR, asuntokerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialue.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (17.6.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl ja yksi kirje.

Muistutuksissa ei ollut huomautettavaa.

Muulta taholta kuin rakennuspaikan rajanaapurilta saatiin yksi kirje. Kirjeessä huomautettiin, että joissain kohdissa rakennusta ikkunat näyttävät huomattavan suurilta ja lisäksi muutamissa kohdin niitä on myös useampia yhdessä. Kirjeessä esitetään toive, että lintujen turvallisuutta voisi olla mahdollista näiltä kohdin parantaa.

Vastine kirjeeseen



05.09.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä on hyväksynyt 8.1.2024 Lintuturvallinen rakentaminen ohjeen, jossa on kuvailtu vaihtoehtoja lasipintojen tekemiseksi linnuille vähemmän vaarallisiksi. Ohjetta suositellaan hyödynnettäväksi myös jo rakennettujen rakennusten lintutörmäysten estämiseksi.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusten jo olemassa olevien tilojen muuttamisella rakennusoikeudellisiksi tiloiksi ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia eikä muita vaikutuksia.

Poikkeamisen erityinen syy on asuin- ja toimintaympäristön parantaminen.

Haettu toimenpide ei 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 §  
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

Marjo Vänskä, arkkitehti, puhelin: 09 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi

### Liitteet



05.09.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemakaava |
| 2 | Ympäristökartta                      |
| 3 | Asemakaavaote                        |

## Muutoksenhaku

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta         | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta              |

## Otteet

- | Ote  | Otteen liitteet  |
|--|--|
| Hakija   | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Hakijan edustaja                                   | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu<br>Liite 1<br>Liite 2  |
| Kirjeen lähettänyt<br>KYMP Myyntilaskut            |  |

## Tiedoksi

- Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



05.09.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 86 § (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:



05.09.2024

## 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.



05.09.2024

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/>

Käytähän 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](mailto: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 86 § (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**





05.09.2024

## 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 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 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](mailto: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



05.09.2024

**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.



05.09.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.09.2024.