



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**106 §**  
**Vartiokylä, Kitusentie 17, poikkeamishakemus**

HEL 2018-010861 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-07775, hankenumero 5050\_70

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45225 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9600 seuraavasti:

- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusten enimmäismäärästä (yksi asuinrakennus) tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta
- autokatoksen ja terassin sijoittumisesta istutettavaksi merkitylle alueelle.

Poikkeaminen myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- rakentamisessa noudatetaan hakemuksen liitteenä olevien alustavien suunnitelmien periaatteita
- olemassa oleva puusto ja pensaat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tontilla sekä suojella rakentamisen aikaisilta häiriötekijöiltä
- autokatokset tulee ensisijaisesti toteuttaa viherkattoisina.

**Hakija**

As Oy Helsingin Karhunkaataja (jättöpäivämäärä 09.10.2018)

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45225 tontti 3

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden asuinrakennuksen (364 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 9600 siten, että tontille sijoitetaan enintään kaksi asuinrakennusta asemakaavan määrämien yhden sijaan. Tontilla olemassa oleva asuinrakennus on tarkoitus purkaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että lupakäsittelyn yhteydessä käytyjen ennakkoneuvotteluiden perusteella tontti voidaan tonttijaosta johtuvien rasitteiden ja hallinnollisten muutosten sijaan säilyttää yhtenä



17.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

tonttina. Tästä johtuen hakija hakee poikkeamista asemakaavamääräyksistä siten, että tontille saadaan rakentaa kaksi paritaloa. Suunniteltu terassin ja katoksen kulma sekä vierasautopaikka sijoittuvat istutettavalle alueelle. Hakija katsoo, etteivät tontille alustavien suunnitelmien mukaan tehtävät vähäiset ylitykset heikennä istutettavan alueen kaupunkikuvallista ilmettä. Autopaikka ja autokatoksen edessä oleva piha-alue pinnoitetaan nurmikivellä sekä rakennusten autokatosten ja kylmien varastotilojen päälle on tarkoituksena sijoittaa viherkatot. Kitusentien puolelle istutetaan syreeniäitä säilytettävän ja olemassa olevan syreeniäidan jatkoksi.

### 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 14.6.1991 vahvistettu asemakaava nro 9600. Asemakaavan mukaan tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,25$ , joka vastaa  $365,25 \text{ m}^2$  asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on  $1\,461 \text{ m}^2$ ). Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Suurin sallittu kerrosluuku on kaksi. Asemakaavan mukaisesta asuntokerrosalasta saa rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee 1951 valmistunut rakennus. Hakijan tarkoituksena on purkaa kyseinen rakennus hankkeen yhteydessä.

### 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 ei ole esitetty.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen sopii alueen rakennuskantaan ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Olemassa olevilla asuinalueilla lisäraken-



17.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

taminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Ottaen huomioon tontin koon, voimassa olevan yleiskaavan tavoitteet sekä tontin rakentamispotentiaalin, poikkeamisella mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että alustavassa suunnitelmassa esitetty asuinrakennuksen koko on tarkoituksenmukainen. Asemakaavassa määritellystä asuinrakennusten lukumäärästä poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Pihajärjestelyt sekä terassin ja autotallin rakentaminen vaikuttavat katumiljööseen ja kaupunkikuvaan. Kitusentietä vasten on asemakaavassa osoitettu istutettava alueen osa, josta osa jää alustavan suunnitelman myötä terassin ja autotallin alle. Suunnitelman mukaan tontilla olevia puita kaadetaan. Kitusentiellä tyypillisen vehreyden vaalimisen takia olemassa oleva puusto ja pensaat on syytä kartoittaa sekä kaataa vain suunnitelman toteuttamisen kannalta välttämättömät puut. Tontilla alustavien suunnitelmien mukaan säilytetään muutamia koivuja ja syreeniainanne, jotka tulee suojata rakentamisen ajaksi. Pihan etualan autokatoksen katto on toteutettava viherkattoisena vihreän ilmeen säilyttämiseksi.

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.

## 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 2018, 8 §

## Maksu

1 000 euroa

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



17.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

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.

### Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

#### Otteet

##### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

##### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

#### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Ala-Outinen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 106 §.**

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:



17.12.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

**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**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## 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.



17.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 18.12.2018.