



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

**45 §
Vartiokylä, Telatie, poikkeamishakemus**

HEL 2021-000768 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-91-2020-11053, hankenumero 5050_110

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7390 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,23$ lukuun $e=0,25$, jolloin rakennusoikeus ylittyy 23 k-m^2 , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 268 k-m^2 , yhteensä 291 k-m^2 (ylitys 8 %).
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti
- Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

Hakemus

Hakijat hakevat lupaa kahden uudisrakennuksen rakentamiseen poike-
ten voimassa olevasta asemakaavasta nro 7390 siten, että

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,23$ lukuun $e=0,25$ ja
- kerrosala ylittyy siltä osin kun ulkoseinien paksuus on 250 mm sekä
- kerrosala ylittyy teknisten tilojen osalta.

Tehokkuusluvun nostoa nykyisestä $e=0,23$ tehokkuuslukuun $e=0,25$ hakijat perustelevat sillä, että ympäristössä on myönnetty vastaavia tehokkuuden nostoja. Hakijat perustelevat poikkeamista sillä, ettei se



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kerrosalan ylitystä haetaan osuudelle joka ylittää seinän paksuuden 250 mm A 152 § mukaisesti (vanha asemakaava ennen v 2000). Hakijat perustelevat ylitystä seinärakenteen kasvulla, kun noudatetaan nykyisiä energiatehokkuusvaatimuksia.

Kerrosalan ylitystä haetaan teknisen tilan enintään 5 m² osuudella /asunto. Hakijat perustelevat ylitystä PKS kortin 115 01 B mukaisesti. Tilaan käynti on ulkoa. Hakijan mukaan näitä ylityksiä on yleensä myönnetty haetuissa luvissa.

Hakijat hakevat rakennuslupaa hallinnonjakosopimuksella. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 268 k-m² ja pinta-ala 1 164 m². Lisärakentamisoikeus on 30 m²/asunto, ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja (enintään 25 % kerrosalasta, 67 m²)

Hallinnanjakoaalue A:n nykyinen rakennusoikeus on 140 k-m² (pinta-ala 609 m²). Hallinnanjakoaalue B:n nykyinen rakennusoikeus on 128 k-m² (pinta-ala 555 m²). Lisärakennusoikeus ulkopuolisille asumista palveleville tiloille on 30 m²/ hallinnanjakoaalue. Hallinnanjakoaalue A:n uusi rakennusoikeus on 152 k-m² (lisäys 12 k-m²) ja hallinnanjakoaalue B:n rakennusoikeus on 139 k-m² (lisäys 11 k-m²). Poikkeamisen mukainen rakennusoikeus on 291 k-m².

Molempien hallinnanjakoaalueiden talousrakennukset ovat 2 m tontin rajasta.

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 11.10.1979 hyväksytty asemakaava nro 7390. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO), jolla tehokkuusluku on e=0,23. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on yksi. Murtoluku $\frac{2}{3}$ suurimman sallitun kerrosluvun jäljessä osoittaa kuinka suuren osan ullakkokerroksen pohjapinta-alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaan rakennusoikeuteen.

AO-tonteille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään 30 m²/asunto, kuitenkin enintään 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Nämä tilat saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Enintään 70 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen kerrokseen. Yli 4 m korkeassa rakennuksessa on oltava harjakatto.

Samalla tontilla olevien asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m² huoneistoalaa. Rakennukseen ei saa sijoittaa kokonaan tai pääasiassa maanpäällistä kellarikerrosta.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat seuraavat: autosuoja ja talousrakennukset 3,5 m, 1-kerroksiset asuinrakennukset 4,0 m, muut 1-kerroksiset rakennukset 5,0 m sekä 1 ²/₃ ja 2-kerroksiset rakennukset 6,5 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla AO-korttelialueella on 1 ap/asunto. Pysäköimisalueet on istutuksin jaettava enintään 500 m² suuruisiin osiin. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikoina, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin kadunpuoleisesta rajasta on 5 m, ja muista rajoista 4 m, ellei rakennusrajoin toisin määrätä. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka sijaitsee alueiden A2 ja A4 rajalla. Asuntovaltaista aluetta A2 kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Asuntovaltaista aluetta A4 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. Alueella on pyöräliikenteen nopea runkoverkko, jonka sijainti on ohjeellinen.

Nykytilanne kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Naapurustossa eri vuosikymmeninä valmistuneita pientaloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.2.2021). Heille on varattu tilai-



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja edistävät tontin taroituksenmukaista 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 poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Itäväylän vartta ja sen ympäröivää aluetta Puotilan urheilupuistolta itään Kallvikintielle saakka kehitetään yleiskaavan ja kaupungin strategian tavoitteiden mukaisesti asuin- ja työpaikka-alueena bulevardikaupungin periaatteiden mukaisesti. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi ja ohjaamiseksi alueelle laaditaan v. 2021 -2022 yleiskaavaa 2016 täsmentävät asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaavat suunnitteluperiaatteet.

Rakennusvalvonnan käytännön mukaan myös ulos avautuvat tekniset tilat voidaan katsoa yleisiin tiloihin avautuvaksi tekniseksi tilaksi. Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, sekä yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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.



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

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 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

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

Otteet

| | |
|-----------------------|--|
| Ote Hakija | Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Uudenmaan elinkeino-, | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- |



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

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



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 45 § (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:



01.04.2021

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



01.04.2021

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 45 § (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 tiedoksisaannista.

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



01.04.2021

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



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



01.04.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.04.2021.