



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**78 §**

**Poikkeamishakemus (Suutarila, Revontulentie 25 A)**

HEL 2017-008048 T 10 04 01

Lupatunnus 40-500-17-S, hankenumero 5048\_30

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40034 tonttia 20 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

Poikkeamisen asemakaavassa nro 7660 osoitetusta:

- kerrosalasta (rakennusoikeuden ylitys 32 k-m<sup>2</sup>, jossa tonttitehokkuus nousee e = 0,2:sta e = 0,25:een)
- rakennuksen enimmäiskorkeudesta (sallittu kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus 6 metriä nousee 7 metriin)

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- talous- ja autonsuojatiloja saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti enintään 25 k-m<sup>2</sup>/ asunto.

**Hakija**

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 6.7.2017)

**Rakennuspaikka**

40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40034 tontti 20

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon (161 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen (35 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7660 siten, että voimassa olevassa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus varsinaista asuinrakennusta varten nousee 32 k-m<sup>2</sup>, ja asemakaavassa kerrosalan lisäksi mahdollistetun 25 k-m<sup>2</sup>:n talous- ja autosuojatilan kerrosala nousee 10 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi poiketaan kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudesta (6 m) yhdellä metrillä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunniteltu rakentaminen noudattaa kuntaohjelmassakin esitettyä asuinalueiden tiivistämistä, jossa pientaloalueilla on pyritty nostamaan tehokkuuslukuja uudempien

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



27.11.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

asemakaavojen asettamalle tasolle  $e = 0,25$ . Talousrakennuksen osalta pyritään muodostamaan riittävät tilat autonsuojalle ja varastolle, jotta tontille ei erikseen tarvitse sijoittaa irrallisia rakennelmia täydentämään tätä käyttötarkoitusta. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeuden ylitys johtuu mm. nykymääräyksien mukaisesta lämpöeristeiden käytöstä yläpohjassa sekä alapohjarakenteessa, joka maaperäolosuhteiden vuoksi on syytä toteuttaa tuulettavana. Rakennuksen korkeus vastaa kuitenkin uudemmissa asemakaavoissa sallittua kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeutta.

### 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 7.2.1978 vahvistettu asemakaava nro 7660. Tontti 40034/20 on omakotitalojen ja muiden enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavassa osoitettu tehokkuusluku on  $e = 0,2$  ja korkein sallittu kerrosluku on kaksi. AOR- ja AO- korttelialueilla saa tontin kerrosalan lisäksi rakentaa talous- ja autonsuojatiloja enintään 25 kerrosalaneliometriä / asunto.

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa (2002) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A4 alueeksi, jolla aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, joka on rakentamaton. Lähinaapuruston rakennukset ovat valmistuneet 50-, 70- ja 80-luvuilla.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

### Päätöksen perustelut

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennusoikeuden noston (32 k-m<sup>2</sup>), jossa tontin tehokkuus nousee  $e = 0,2$ :sta  $e = 0,25$ :een sekä rakennuksen enimmäiskorkeuden nostamisen osalta.

Poikkeamisen erityinen syy rakennusoikeuden nostoon on asuinalueen tiivistäminen sekä rakentaminen uudenpien asemakaavojen tehokkuuslukua soveltaen. Erityinen syy rakennuskorkeuden nostoon yhdellä metrillä on nykymääräysten mukainen rakentaminen, joka vastaa uudemmissa asemakaavoissa sallittua kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeutta.

Rakennusoikeuden nostoa kohdistuen talous- ja autonsuojarakennukseen ei voida toteuttaa, koska se asettaa kaava-alueen asukkaat eriarvoiseen asemaan. Poikkeamisen ehtona on se, että talous- ja autonsuojarakennus tulee toteuttaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> kokoisena.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla 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 2017, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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 pöytäkir-

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



27.11.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

**Lisätiedot**

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakijat/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviainen, Roberts  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 78 §.**

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 seuraava:

---

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Y-tunnus</b>	<b>Tilinro</b>
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	<b>Faksi</b>		<b>Alv.nro</b>



27.11.2017

**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.



27.11.2017

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.



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.11.2017.