



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

109 §

49. kaupunginosa (Laajasalo, Jollas), Itätuulentie 1A, poikkeamishakemus

HEL 2018-007743 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05237, hankenumero 5049_65

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49150 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7920 seuraavasti:

- Tonttitehokkuuden nostaminen tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyy $77,7 \text{ k-m}^2$ (25 %).
- Kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeuden nostaminen 7 metristä 7,5 metriin.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- Autosuojien tai –katoksien sekä muiden asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta sovelletaan asemakaavaan merkittyä kerrosalaa.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 7920 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 29.6.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49150 tontti 8

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen rakentamiseen poiketen voimassaolevasta asemakaavasta 7920 siten, että tontin asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus ($e=0,2$) ylittyy $e=0,05$ ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen asemakaavassa sallittu enimmäiskorkeus (7 m) ylittyy 0,5 metrillä.

Hakija perustelee hakemustaan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta poikkeamisesta sillä, että Jollaksessa on monin paikoin ra-



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

kentämisen tehokkuutta nostettu e=0,20:sta e=0,25:een, joten ympäristön tilanteen voidaan katsoa muuttuneen asemakaavan mukaisesta tehokkuusmääräyksestä. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista harrastetilojen tarkoituksenmukaisella toteuttamistavalla, mikä edellyttää rakennusoikeuden ylittämistä.

Hakija perustelee hakemustaan asemakaavan mukaisesta enimmäiskorkeudesta poikkeamisesta sillä, että 7,5 m korkeus mahdollistaisi paksuudeltaan modernin standardin mukaiset katto- ja lattiaeristykset sekä luonnollisen ilmastoinnin. Lisäksi hakija toteaa, että toisella puolen Itätuulentietä rakennusten enimmäiskorkeus on 7,5 m, joten haettu korkeus ei olisi alueella poikkeava.

Hakijan mukaan rakennuksen pinta-ala sekä korkeus mahdollistavat arkkitehtuurin, joka kohentaa alueen ilmettä ja viihtyvyyttä, sillä suunniteltu puinen, arkkitehtoninen kokonaisuus istuu hyvin merelliseen, vehreään ja rakennuksiltaan monimuotoiseen Jollakseen.

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 1.2.1979 vahvistettu asemakaava nro 7920. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on e=0,20, joka vastaa 310,8 k-m² kerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 554 m²).

Kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja yksi-kerroksisen asuinrakennuksen 5 m. Asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja sisältävien rakennusten tai rakennusten osien enimmäiskorkeus on 4,5 m. Enimmäiskorkeuden yläpuolella saa olla lämmitettyä tilaa. Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolelle.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai –katoksia enintään 20 m² / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- askartelu-, ja koontumistiloja enintään 12 m² / asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

Enintään 25 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen autokotokset mukaan luettuna. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Milloin rakennusrajoin ei toisin määrätä, on asuinrakennusten vähimmäisetäisyys tontinrajasta 4 m ja asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja sisältävien rakennusten tai rakennusten osien vähimmäisetäisyys tontin rajasta 2 m. Rakennettaessa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, ei rakennuksen rajan puoleiseen seinään saa sijoittaa asuinhuoneiden pääikkunoita. Samalla tontilla olevien rakennusten etäisyyden toisistaan on oltava riittävä. Kadun puolella tontti on aidattava pensasaidalla, johon saa tehdä yhden kulkuaukon tonttia kohti.

Uudisrakennukset on suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutettava ympäristöön. Rakennusmateriaalina on käytettävä punatiiltä tai puuta. Harjakattoja, joiden kaltevuus on suurempi kuin 1:1,5 ei saa tehdä. Yhtenäisen julkisivun enimmäispituus on 15 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 autopaikka / asunto.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava (2016), jossa rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaisiksi alueeksi A4. A4 asuntovaltaisella alueella korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykyisin tontilla sijaitsee vuonna 1964 rakennettu kahden asunnon yksikerroksinen asuinrakennus sekä kaksi autotallirakennusta. Uuden asuinrakennuksen on esitetty korvaavan toisen autotallirakennuksista. Lisäksi rakentamisen yhteydessä on esitetty kaadettavaksi tontin kulkumasta kolme isoa puuta, joiden tilalle istutettaisiin hedelmäpuita. Lähi-naapureiden rakennukset ovat hyvin eri ikäisiä.

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 tonttitehokkuuden noston osalta, sillä tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, hakemuksen mukaisen asuinra-



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

kennuksen rakentamisen voidaan katsoa soveltuvan hyvin tontille ja alueelle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Olemassa oleva infrastruktuuri ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen alueen tiivistäminen puoltavat täydennysrakentamista, mitä on myös jo alueella tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa myös rakennuksen enimmäiskorkeuden noston osalta, sillä asemakaavan kaksikerroksisten asuinrakennusten enimmäiskorkeutta (7 m) koskevan asemakaavamääräyksen osalta voidaan tilanteen katsoa muuttuneen alueella. Asemakaava 7920 on iältään Jollaksen alueen vanhin asemakaava, lähialueen monessa myöhemmin voimaantulleessa asemakaavassa kaksikerroksisten asuinrakennusten enimmäiskorkeudeksi on sallittu 7,5 m. Korkeuden noston voidaan katsoa soveltuvan alueen kaupunkikuvaan.

Tehokkuuden $e = 0,20$ -> $e = 0,25$ nosto koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, joten asumista palvelevien rakennusten ja autokatosten osalta tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä. Näin tontille jää riittävästi piha-aluetta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

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

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



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja 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, Holmila
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 109 §.

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:



21.12.2018

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.



21.12.2018

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.



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.12.2018.