



05.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**52 §  
Vartiokylä, Rekitie 2, poikkeamishakemus**

HEL 2018-006743 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03927, hankenumero 5050\_65

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45330 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7980 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta 0,2 lukuun 0,25

**Hakija**

\*\*\*\*\*

(jättöpäivämäärä 04.06.2018)

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45330 tontti 5 (tontin lohkomisen vireillä)

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden asuinrakennuksen (337,5 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7980 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Rakennusoikeus ylittyisi 67,5 k-m<sup>2</sup> (25 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 337,5 k-m<sup>2</sup> nykyisen 270 k-m<sup>2</sup> sijaan (tontin pinta-ala on 1350 m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuusluvun nosto mahdollistaa tontin tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen käytön ja osaltaan tukee kaupungin tavoitetta tiivistää yhteiskuntarakennetta. Tehokkuusluvun noston jälkeen nykyiselle tontille voidaan rakentaa kaksi perheasunnoksi sopivaa omakotitaloa yhden sijaan vaarantamatta alueen luontoarvoja tai viihtyvyyttä. Tehokkuusluvun nosto on hakijan mukaan myös linjassa Vartiokylässä maankäytöstä tehtyjen aikaisempien päätösten ja linjausten kanssa.

**Säännökset, joista poiketaan**



05.07.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

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

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 31.7.1981 vahvistettu asemakaava nro 7980. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,20$ , joka vastaa  $270 \text{ m}^2$  asuntokerroslaa (tontin pinta-ala on  $1350 \text{ m}^2$ ). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontille saa rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 kerrosalaneliometriä/asunto, kuitenkin enintään 50 kerrosalaneliometriä tonttia kohti. Kerrosalasta saa, asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien, rakentaa enintään 75 % yhteen kerrokseen. Mikäli rakennus on pituudeltaan yli 15 m, se on jaettava pienempiin yksiköihin porrastaen tai muulla vastaavalla tavalla. Täydennettäessä olemassaolevaa rakennuskantaa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa materiaalien ja värien sekä rakennuksien mittakaavan ja muodon suhteen. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava. Rakennustöitä suorittaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli puita ja pensaita tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m. Erillisen talousrakennuksen ja autokatoksen saa edellä sanotun estämättä naapurin suostumuksella sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni. ErillISRakennusten etäisyyden toisistaan tulee olla riittävä. Tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/asunto. Autopaikoista on 60 % rakennettava heti. Rakennuslautakunta voi rakennuslupaa myöntäessään antaa autopaikkojen rakentamiseen muilta osin lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan. Leikkipaikkoja ja oleskelutilaa on rakennettava  $10 \text{ m}^2/\text{asunto}$ .

1,5- ja 2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 6 m, 1-kerroksisen 4,5 m sekä asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja sisältävät rakennukset tai rakennuksen osat 3 m. Rakennukseen ei saa rakentaa kellarialueita kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolelle.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena ole-



05.07.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

van tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1953 valmistunut rakennus.

### 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 esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja käyttävät tontin rakentamismahdollisuudet tarkoituksenmukaisesti. 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 poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen 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.

### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 3a



05.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Rakennusvalvontataksa 2018, 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 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**

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski



05.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-  
nen, Ala-Outinen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



05.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 52 §.**

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:



05.07.2018

**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.



05.07.2018

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.





05.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 06.07.2018.