



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

**100 §
Laajasalo, Jollas, Puhuritie 16, poikkeamishakemus**

HEL 2021-004808 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02050, hankenumero 5049_91

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49225 tonttia 15 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9280 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus nostetaan luvusta $e=0,20$ (201 k-m^2) lukuun $e=0,25$ (251 k-m^2). Tontin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m^2 (25 %).
- Poiketaan autosuojia tai katoksia koskevasta kaavamääräyksestä siten, että enintään 18 k-m^2 / asunto (kuitenkin enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta) sijaan saa rakentaa 50 m^2 kattua tilaa.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 9280 määräyksiä ja merkintöjä.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kvin Oy

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49225 tontti 15

Hakemus

Hakija hakee lupaa omakotitalon (142 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9280 siten, että tonttitehokkuus nousee $e=0,20$ tehokkuuslukuun $e=0,25$, jolloin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m^2 . Lisäksi haetaan lupaa rakentaa kellarikerrokseen 50 m^2 katettu alue, josta 18 m^2 on kaavan mukaisesti auton säilyttämiseen ja loppuosa (32 m^2) on sisäänkäyntikatosta ja terassia, joka on päällystetty terassiksi luokiteltavalla materiaalilla (esim. puu tai kevyt kiveys).



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennustehokkuuden nostaminen $e=0,2 \rightarrow 0.25$ on linjassa sekä tonttia ympäröivän rakennuskannan että valmisteilla olevan asemakaavamuutoksen kanssa, jossa alueen e-tehokkuuslukua ollaan nostamassa n. $e=0,4$. Hakijat ovat jättäneet asemakaavamuutoshakemuksen 8.3.2021, jota on päivitetty 9.3.2021. Hakemus käynnissä olevaan asemakaavamuutokseen "Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan alueiden asemakaavan muutos" (HEL 2020-000530). Hakija toteaa, että rakennushankkeen edistäminen ennen kaavamuutoksen lainvoimaisuutta on kaikkien eri tahojen intresseissä seuraavista syistä:

- hankkeeseen ryhtyvät ovat saaneet kiinnitettyä hankkeen kannalta kaikki oleelliset osapuolet ja haluaisivat viedä hankkeen normaalissa aikataulussa maaliin ilman kaavamuutoksen voimaan astumisen odottamista.
- hallinnanjakoalueen osalla A oleva asukas toivoisi (olemassa oleva rakennus), että B-alueelle tuleva uudisrakennus valmistuisi suunnitteen samassa aikataulussa Puhuritie 14 talon kanssa, joka on hallinta-alueen A itäpuolella.
- muut ympärillä olevat lähinaapurit ovat ilmaisseet "väsymyksensä" rakennustyömaan keskellä asumiseen ja toivoisivat, että ranta-alueen viimeisenkin rakennuspaikan uudisrakennus nousisi miltei samassa tahdissa käynnissä olevan Puhuritie 14 asunnon kanssa.

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 30.3.1990 vahvistettu asemakaava nro 9280. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin tehokkuusluku on $e=0,20$. Tontin rakennusoikeus on 201 k-m² ja pinta-ala 1 004 m².

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai katoksia enintään 18 k-m² / asunto kuitenkin enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 12 k-m² / asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Kellarikerroksen on oltava pääasiassa maanpinnan alapuolella. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 m ja 1-kerroksisen 5 m.

Ellei toisin ole osoitettu, on rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneen pääikkunoita, muussa tapauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa sijoittaa 2 m päähän rajasta. Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m, ellei toisin ole osoitettu. Tontit saa katu- ja virkistysalueen puolelta aidata vain pensaidalla, milloin maasto ei sitä estä.

Asemakaavan mukaisesta tontin kokonaiskerrosalasta asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien saa rakentaa enintään 80 % yhteen kerrokseen. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on, asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 m² asuinkerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota 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.

Nykytilanteessa tontilla on yksi vuonna 1962 valmistunut 1-kerroksinen asuinrakennus (109 k-m²), jossa talousrakennus (36 k-m²). Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella kahteen määrärahaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin.

Hakemuksesta on tiedotettu kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuksien edustajille ja alueen yhdistyksille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus –palvelun taholta sähköpostilla (27.4.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja toteaa, että maastomuodoista ja yksittäisistä eriaikaisista rakennushankkeista johtuen tulee tonttitehok-



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

kuuksien olla maltillisia, jotta alueen ominaispiirteet säilyvät. Tonttitehokkuutta $e=0,25$ on pidettävä aivan ehdottomana ylärajana. Muistuttajan mielestä hakemuksessa esitetty asemakaavasta poikkeaminen on hyväksyttävissä tehokkuusluvultaan.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista, lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko sekä tulevan asemakaavamuutoksen myötä rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on asemakaavasta poikkeaminen perusteltua.

Alueella on käynnissä asemakaavamuutos ”Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan alueiden asemakaavan muutos” (HEL 2020-000530), jossa tavoitteena on nostaa alueen tonttien rakennustehokkuutta tonteista riippuen noin $e=0,3$ tai $0,4$. Kiinteistöstä 91-412-1-965 on jätetty asemakaavamuutosmuutoshakemus 8.3.2021, jossa haetaan tehokkuuden nostoa $e=0,4$:teen. Poikkeamislupaa koskeva tontin osa on erotettu hallinnanjakosopimuksella kyseisestä tontista, jota asemakaavamuutoshakemus koskee.

Rakennuksen kolmiosaiseen viuhkamaiseen arkkitehtoniseen muotoon kuuluu katosmainen osa rakennuksen pohjoisosassa. Yhden ns. ”viuhkan” alle on mahdollista osoittaa 18 k-m^2 kokoinen autopaikka. Muu osa käsitellään siten, että se toimii sisäänkäyntikatoksena ja terassina. Autopaikkavaatimus kaavassa on $1 \text{ ap} / 130 \text{ k-m}^2$. Hankkeen koko (142 k-m^2) ylittää yhden autopaikan vaatimuksen vain vähäisesti, eikä toinen autopaikka ole tarpeen.

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 §



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (suunnitelmat)

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija /Hakijan edustaja	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen tehneet Liite 2
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Isotupa
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 100 § (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:



28.06.2021

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



28.06.2021

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 100 § (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 tiedoksi-saannista.

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



28.06.2021

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, joulu- 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



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



28.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Reetta Putkonen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.06.2021.