



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

68 §

Vartiokylä, Valkamatie, poikkeamispäätös

HEL 2019-003915 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-01871, hankenumero 5050-77

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8348 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus nousee luvusta e=0,2, lukuun e=0,25
- Asemakaavassa rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m (suunnitelmassa 3 m), jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita

Hakijat

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon ja maalämpökaivon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8343 siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,2 lukuun e=0,25. Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla on 140,5 k-m², asemakaavan mukaan 112,4 k-m². Rakennusoikeus ylittyy 28,1 k-m² (25 %).

Lisäksi haetaan poikkeamista rakennuksen vähimmäisetäisyydestä naapurin tontinrajasta 3 metriin, asemakaavassa 4 m. Poikkeamiselle on naapurin suostumus. Tontin kapeudesta johtuen näin saataisiin talosta ja jäljellä jäävästä piha-alueesta toimivamman muotoinen ja sisäänkäynnin puolelle taloa riittävä alue autojen pysäköinnille.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että poikkeamisella haetaan tontin käytön tehokkuuden nostoa ja että samassa korttelissa ja alueella on yleisesti myönnetty poikkeamisia asemakaavasta.

Säännökset, joista poiketaan



25.06.2019

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 30.9.1981 vahvistunut asemakaava nro 8348. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jossa yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontin tehokkuusluku on 0,20.

AO-korttelialueille tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa:

- Autosuojia enintään 20 m²/asunto.
- Muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 10 m²/asunto, kuitenkin enintään yhteensä 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
- Enintään 70 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen kerrokseen.
- Yli 4 m korkeassa rakennuksessa on oltava harja- tai taitekatto.
- Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa naapurin suostumuksella 2 m.
- Rakennusten enimmäiskorkeus 2-kerroksisessa asuinrakennuksessa on 7,0 m, talousrakennuksissa 3,5 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla:

- Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi saa tontilla olla 1 autopaikka /130 m² asuntokerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton. Kulmittain sijaitsee ympäristön kannalta ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus (asemakaava nro 12003), jolla on sr-2-merkintä.

Osallisten kuuleminen ja muistutukset



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset (sähköposti 13.5.2019). Vastine on päivätty 22.5.2019.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat seuraavasti:

Kerrosala ja autosuoja

Muistutuksessa huomautetaan että, esitellyssä suunnitelmassa rakennetavan asuinrakennuksen ilmoitettu kerrosala 191,5 k-m² ylittää muistuttajan mielestä tehokkuuden nostosta (0,2 -> 0,25) huolimatta tontin rakennusoikeuden. Rakennusmassa olisi suunniteltu myös yhteen rakennukseen, jolloin rakennuksen korkeus ja leveys kasvavat suureksi. Autosuojan 20 k-m² ja erillisen varaston 10 k-m² rakennusoikeus ovat suunnitelmissa asuinrakennuksessa. Asemakaavan määräyksen mukaan autosuojan ja erillisen varaston tulisi olla erillisinä rakennuksina.

Vastine

Poikkeamishakemuksessa rakennusoikeus on 140,5 k-m²(e=0,25). Voimassa oleva asemakaava ei edellytä autosuojan ja varaston rakentamista erillisiksi rakennuksiksi, joten tältä osin hanke ei poikkea asemakaavasta.

Rakennuksen väri ja rakenne

Muistutuksissa huomautetaan, että suunnitelmissa julkisivujen väri on tummempi kuin muissa alueen taloissa, yhtä lukuun ottamatta.

Vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa talon väriä ei ole määritelty.

Paloturvallisuus

Muistuttaja mainitsee, että jyrkkä kattokaltevuus nostaa harjakorkeutta, paloturvallisuus vaarantuu etäisyyden naapuritalosta ollessa 3 m.

Vastine

Talon maksimi räystääskorkeudeksi on asemakaavassa määritelty +7 m, suunnitelmissa räystään korkeus on +6.8 m. Riittävä taso palo- ja pe- lastusturvallisuuden saavuttamiseksi määritellään rakennusluvassa



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Ympäristö ja liikenne

Lisäksi muistutuksessa huomautetaan uudisrakentamisesta aiheutuva lisääntyvä liikenne, mikä yhdessä Valkamatien kapeuden kanssa on vaara pyöräilijöille ja kävelijöille, ja siten ehdotetaan pysäköinnin kieltämisen ja hidastetöyssyjä Valkamatiellä.

Vastine

Hankkeen tuottama liikennemäärä alueelle on yhtäläinen voimassa olevan asemakaavan sallimaan rakentamiseen nähden.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Tavoitteet huomioon ottaen, hanketta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa naapurin kuulemisen yhteydessä esitettyjen muistutusten johdosta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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.

Sovellettavat 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 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

lisesti 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan ELY-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelut/Tynkkynen, Hukie



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 68 §.

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:



25.06.2019

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



25.06.2019

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.



25.06.2019

Maankäyttöjohtaja

Sami Haapanen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.06.2019.