



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

**41 §
Laajasalo, Kaljaasitie 9, poikkeamishakemus**

HEL 2018-002309 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00268, hankenumero 5050_62

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49122 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8280 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta 0,2 lukuun 0,25.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kaljaasitien varren vehreä katukuva, puusto ja maastomuodot tulee säilyttää.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 20.2.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49122 tontti 5

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden uuden kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen (278 k-m²) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8280 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta 55,5 k-m² (25 %). Alustavan suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi n. 277,5 k-m² nykyisen 222 k-m² sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin tehokkuusluvun nosto parantaa alueen asumistehokkuutta. Nosto vastaa myös alueella uudisrakentamisen myötä tapahtunutta kehitystä.

Säännökset, joista poiketaan

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



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 8280. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuus on $e=0,20$, joka vastaa 222 m^2 asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on $1\,110 \text{ m}^2$). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia sekä kasvihuoneita enintään $20 \text{ m}^2/\text{asunto}$ sekä muuta asunnon ulkopuolista, asumista palvelevaa tilaa kuten varasto-, huolto-, ja askartelutilaa enintään $15 \text{ m}^2/\text{asunto}$. Em. tiloja saa kuitenkin olla enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuna. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Rakennusten vähimmäisetäisyys katualueen rajasta on 5 m. Rakennuslautakunta voi myöntää tästä poikkeuksen olemassa olevan rakennuksen tai sen laajennuksen tai autotallin ollessa kysymyksessä edellyttäen, ettei liikenneturvallisuutta vaaranneta. Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m. Rakennuksen vähimmäisetäisyys puistoalueen rajasta on 4 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa 2 m.

2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja 1-kerroksisen 5 m. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/80 k- m^2 .

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaisiksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla on vuonna 1956 valmistunut asuinrakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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 esitetty uudisrakentaminen sopii alueen rakennuskantaan ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koot ovat tarkoituksenmukaisia. Tontti itsessään on tarpeeksi suuri kahdelle asuinrakennukselle ja vanhan rakennuksen purkaminen mahdollistaa tontin suunnittelun ilman olemassa olevan rakennuksen asettamia rajoituksia. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Lähialueelle on annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Uudisrakentamisessa on tarkoituksenmukaista noudattaa alustavan suunnitelman periaatteita alueen järkevän ja tarkoituksenmukaisen toteutumisen sekä paremman maankäytöllisen ratkaisun saamiseksi.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai käytön muulle järjestämiselle. Tarkasteltaessa asiaa käytetyn rakennusoikeuden sekä tontin muodon ja koon kautta tehokkuusluvun noston voidaan katsoa edistävän tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Alueen vihreän yleisilmeen säilyttämiseksi olemassa olevaa puustoa ja maastomuotoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukainen käyttö.

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 toi-



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

menpide 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

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

Otteen liitteet



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakijat

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

Uudenmaan ELY-keskus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Ala-Outinen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 41 §.

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:



24.05.2018

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.



24.05.2018

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.



24.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.05.2018.