



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

**67 §
Poikkeamishakemus (Laajasalo, Kutteritie 13)**

HEL 2017-008643 T 10 04 01

Lupatunnus 49-1943-17-S, hankenumero 5049_45

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49118 tonttia 10 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- poikkeaminen asemakaavassa nro 8280 osoitetusta tontin tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyy $80,75 \text{ k-m}^2$

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- tontille saa tehdä vain yhden enintään 3 metriä leveän ajoliittymän
- Kutteritien varren vehreä katukuva, puusto ja maastomuodot tulee säilyttää
- tontilla saa olla autosuojia, asunnon ulkopuolista asumista palvelevia tiloja (varasto-, huolto- ja askartelutilat) sekä kasvihuoneita enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, eli korkeintaan 130 m^2
- tulee varmistaa, että rakentamiseen katokset mukaan luettuina käytetään enintään 30 % tontin pinta-alasta (peittoala)

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 20.7.2017)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49118 tontti 10.

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden asuinakennuksen rakentamiseen tontille siten, että tontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta $e=0,20$ tehokkuuten $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyisi nykytilanteesta $80,75 \text{ k-m}^2$ (25 %).

Tontilta puretaan v. 1957 rakennettu puutalo sekä puurakenteinen kylmä autotalli, jonka jälkeen tontille rakennetaan kaksi $1 \frac{1}{2}$ -kerroksista asuinrakennusta, joissa on yhteensä kolme asuntoa. Määräosaan A ra-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

kennetaan kahden asunnon asuintalo (189 k-m²). Määräosaan B rakennetaan yhden asunnon asuintalo. Yhteensä rakentamista on 407,75 k-m². Rakennusoikeus ylittyy asemakaavasta 80,75 k-m² ja vastaa tällöin tonttitehokkuuslukua $e=0,25$.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusoikeuden nosto tehostaa tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, edistää maankäytön tehostumista alueella, sekä mahdollistaa kolmen sukupolven yhteisasumisen. Hakijan tietojen mukaan alueelle on aiemmin myönnetty vastaavia rakennusoikeuden lisäyksiä.

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 14.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 8280. Asemakaavan mukaan tontti on enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuus on $e=0,20$, joka vastaa 327 k-m² kerrosalaa. Tontin pinta-ala on 1 635 m².

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 20 m²/asunto sekä muuta asunnon ulkopuolista, asumista palvelevaa tilaa kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 15 m²/asunto, sekä kasvihuoneita enintään 20 m²/asunto. Em. tiloja saa kuitenkin olla AO-korttelialueella enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuina. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

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

Asemakaavassa osoitettu rakennuksen vähimmäisetäisyys katualueen rajasta on 5 m, ja vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita. Muussa tapauksessa vähimmäisetäisyys on 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontit rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Kutteritien varrella on kadun puolella oltava pensasaita tai puita ja pensaita. Tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 80 k-m².

Alueella on voimassa oleva yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1957 valmistunut asuinrakennus sekä autotalli. Asuinrakennus on on Puutalo Oy:n tyyppitalo. Kutteritien varsi on luonteeltaan vehreää ja puusto ja kasvilisuus runsaahkoa ja hyvin hoidettua.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.8.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty kannanotto maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulta, joka toteaa (28.9.2017), että rakennusoikeuden määrän noustessa n. 81 k-m² maankäyttösopimusta ei tehdä. Lisäksi se huomauttaa, että koska tonttia 49118/10 ei ole rekisteröity, tulee tontin rekisteröiminen hoitaa ennen kuin tontille voi saada rakennusluvan.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltavat täydennysrakentamista, mitä osin on jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Poikkeamista asemakaavamääräyksestä on haettu rakennusoikeuden ylityksen osalta. Niitä arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Kaikki kiinteistön omistajat voivat tasapuolisesti hakea poikkeamispäätöstä.

Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla si-



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

ten, että asuinrakennusten koot ovat tarkoituksenmukaisia. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena täydennysrakentamiselle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen.

Asemakaavassa määrätyissä rakennuksen vähimmäisetäisyyksistä tontin rajoista tulee pitää edelleen kiinni.

Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuina. On varmistettava, että tehokkuusluvun nostamisen vaikutus tontin peittoalaan ei muutu kaavamääräyksestä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa auto-suojia enintään 20 m²/asunto sekä muuta asunnon ulkopuolista, asu-mista palvelevaa tilaa kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 15 m²/asunto, sekä kasvihuoneita enintään 20 m²/asunto. Em. tiloja saa kuitenkin olla tontilla enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilanteessa, jossa tontilla on kolme asuntoa, saa em. tiloja olla yhteensä korkeintaan 130 m².

Myönnetyn poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnon-suojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-viä 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 2017, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

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

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(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

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Isotupa
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 67 §.

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
- viranomainen 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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



08.11.2017

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.



08.11.2017

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.



08.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.11.2017.