



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

**130 §
Vartiokylä, Varjakanvalkama, poikkeamishakemus**

HEL 2019-010189 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-06578, hankenumero 5050_87

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9732 seuraavasti:

- tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$
- tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolista asumista palvelevia tiloja $30\text{k-m}^2/\text{as}$ (enintään $60\text{k-m}^2/\text{tontti}$)
- suurin sallittu kerrosluku saa nousta tontilla $1\frac{1}{2}$ kerroksesta kahteen kerrokseen

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa paritalon sekä kolmen erillistalon (yhteensä 582k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 9732 siten, että:

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$
- lisärakennusoikeus kasvaa $25\text{k-m}^2/\text{as}$ (enintään $50\text{k-m}^2/\text{tontti}$) $> 30\text{k-m}^2/\text{as}$ (enintään $60\text{k-m}^2/\text{tontti}$)
- suurin sallittu kerrosluku kasvaa tontilla $1\frac{1}{2}$ kerroksesta kahteen kerrokseen

Hakija perustelee tonttitehokkuusluvun nostoa sillä, että nosto parantaa alueen asumistehokkuutta ja vastaa kaupungin asuntopolitiikan mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä. Uusi tehokkuus vastaa alueella yleisesti vallitsevaa tehokkuutta ja tapahtunutta kehitystä.

Lisärakennusoikeuden nosto mahdollistaa riittävät varastotilat uuden tehokkuusluvun mukaiselle rakentamiselle.



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Kerroslukua kaksi (II) vastaa alueella yleisesti vallitsevaa kerroslukua. Kerroslukua 1½ on käytössä vain korttelissa 45449 sekä osassa korttelia 45451. Kerrosluvun kasvu vastaa alueella yleisesti tapahtunutta kehitystä.

Hakijan mukaan haetuilla poikkeuksilla ei ole yleisesti suurta vaikutusta naapureiden ja ympäristön kannalta ja poikkeukset ovat yleiskaavan mukaisia.

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 27.4.1990 voimaan tullut asemakaava nro 9732. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Alueen suurin kerroslukua on 1½, ja tonttitehokkuudeksi on osoitettu tehokkuusluku $e=0,2$. Murtoluku ½ roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun esittämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

AO-korttelialueella saa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 k-m²/asunto, kuitenkin enintään 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä asuntojen määrän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi on 1 ap/95 m² asuinkerrosalaa.

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. Rakennuspaikan kaakkoispuolta sivuaa virkistys- ja viheraluemerkintä, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee 1940-luvulla rakennettu pientalo ja 2000-luvulla rakennettu talousrakennus, jotka puretaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (21.10.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 4 kpl, lisäksi saatiin yksi kirje lähialueen asukkaalta. Saadut mielipiteet kohdistuivat laaja-alaisesti tontin rakentamiseen. Poikkeamispäätöksessä huomioidaan ainoastaan poikkeamisia koskevat mielipiteet ja niille laaditut vastineet. Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset sekä mielipiteet (sähköposti 13.11.2019).

Muistutukset, mielipiteet sekä hakijalta saadut vastineet aihepiireittäin:

1. Lisärakennusoikeuden nosto

- lisärakennusoikeutta 25 k-m²/asunto vastustetaan, jotta tonttia ei rakenneta liian tiiviiksi

Nykykaavassa lisärakennusoikeuden enimmäismäärä on määritelty asuntokohtaisesti (25 m²) ja tonttikohtaisesti (50 m²). Ehdotuksessa kumpaakin määrää on korotettu (25 m²/as > 30 m²/as ja 50 m² > 60 m²). Mikäli tontille rakennetaan poikkeusluvan mukainen määrä eli viisi asuntoa, tonttikohtainen enimmäismäärä on todellisuudessa niin alhainen 60 m² (=12 m²/as), ettei se edes mahdollista kaikille asunnoille varastoa ja autosuojaa. Oikeudenmukaisempaa olisi säilyttää asuntokohtainen määrä 25 m², mutta korottaa tonttikohtainen määrä 260 m²:iin (=25 m²/as). Hakija yhtyy naapurin kantaan, ettei asuntokohtaista lisärakennusoikeutta ole tarvetta korottaa, mutta kokonaislisärakennusoikeutta tulisi sen sijaan korottaa enemmän kuin on haettu.

2. Kerrosluvun nosto

- kahden kerroksen korkeutta vastustetaan, sillä 1½ kerroksisuus on kadun itäpuolella yleisesti käytössä
- kaksikerroksisuus ei sovellu varsinkaan meren puolelle, herkkään rantapuistoon ja seudullisen ulkoilureitin rajalle

Hakijan mukaan kerrosluku 2 vastaa alueella yleisesti vallitsevaa kerroslukua, ja kerrosluvun nosto vastaa alueella tapahtunutta kehitystä. Alueelle on tehty useita asemakaavoja, joissa kerroslukua on nostettu.

3. Tonttitehokkuuden nosto

- rakennustiheys on liian suuri, liian monta rakennusta, suunnitelmat poikkeavat muusta rakennuskannasta ja estävät merimaisemien näkemisen



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

- muistutuksissa ehdotetaan, että tontille voisi toteuttaa neljän asunnon ratkaisun esim. kahtena paritalona tai neljänä erillistalona

Nosto parantaa alueen asumistehokkuutta ja vastaa kaupungin asuntopolitiikan mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä. Uusi tehokkuus vastaa alueella yleisesti käytössä olevaa tonttitehokkuutta.

Mikäli tehokkuusluvun nosto hyväksytään, hakijalla on oikeus käyttää uusi (haettava) rakennusoikeus kaavan määräämissä puitteissa. Jokaiselle asunnolle pystytään varaamaan riittävä ulko-oleskelutila ja kaavan määräämät autopaikat esitetyssä suunnitelmassa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua.

Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuuslukua olosuhteiltaan tätä poikkeuslupahakemusta vastaavissa tilanteissa. Lähialueille on annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Helsingissä vallitseva pientalojen korttelialueiden tonttitehokkuus on $e=0,25$. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostaminen ei haittaa alueen kaavoitusta tai sen suunnittelua.

Asemakaavakarttaan tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakennettavan lisäkerrosalan määrän kasvattaminen voidaan toteuttaa, sillä tonttitehokkuuden noston myötä myös asuinrakentamisen määrä tontilla nousee. Läheisille tonteille tehdyissä asemakaavan muutoksissa määrätään, että tontille saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta. Haetun toimenpiteen hyväksyminen johtaa määrältään samankaltaiseen sekä ympäristössä hyväksytyjen ratkaisujen mukaiseen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen määrään.

Suurin sallittu kerrosluku $1\frac{1}{2}$ voidaan nostaa kahteen kerrokseen tontin rakentamisedellytysten parantamiseksi sekä sallitun kerrosalan sovitamiseksi tontille. Kaksikerroksisten pientalojen voidaan katsoa olevan hyvin pientaloalueelle sopivia ja siten niiden toteuttamisen mahdollistaminen tukee asemakaavan ja yleiskaavan tavoitteita.



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Alustavien suunnitelmien pysäköintiratkaisut ovat asemakaavan mukaisia. Rakennukset mukautetaan tontin profiiliin, kuitenkin siten, että otetaan huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella Helsingin kaupungin tulvastrategian mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja 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 §

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 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

Katariina Hirvonen, suunnitteluassistentti, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|--|
| 1 | Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Muistutuksen tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, Vänskä
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 130 §.

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:



05.12.2019

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



05.12.2019

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.



05.12.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.12.2019.