



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

47 §

Laajasalo, Kaitalahdentie 12, poikkeamishakemus

HEL 2018-004810 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-01023, hankenumero 5049_55

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49170 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9170 seuraavasti:

- Asemakaavaan merkityn varsinaisen rakennusoikeuden 160 k-m² sijaan käytetään 204 k-m² asuinrakennusoikeutta.
 - o Asuinrakennukseen on käytetty varsinaista rakennusoikeutta 186 k-m², jonka koko on asemakaavassa rajoitettu max. 180 k-m².
 - o Asemakaavan salliman asunnon ulkopuolisen, asumista palvelevan tilan rakennusoikeuden 12 k-m² lisäksi saunarakennukseen käytetään varsinaista rakennusoikeutta 18 k-m².
- Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallitun autosuojan 18 k-m² sijaan käytetään 25 k-m² autosuojan rakennusoikeutta.
- Varsinaisen rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 44 k-m² ja autosuojan osalta 7 k-m². Rakennusoikeuden ylitys kokonaisuudessaan on 51 k-m² (noin 27 %).

Hakija

Eficaz Capital Oy (jättöpäivämäärä 10.4.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49170 tontti 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa 204 k-m² kokoisen pääosin yksikerroksisen osin kaksikerroksisen pientalon ja erillisen saunarakennuksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 9170 siten, että asemakaavan salliman 160 k-m² sijaan käytetään yhteensä 204 k-m² varsinaista rakennusoikeutta ja asemakaavan salliman autosuojan 18 k-m² sijaan käytetään autosuojaan 25 k-m².



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Asuinrakennukseen on käytetty varsinaista rakennusoikeutta 186 k-m², jonka koko on asemakaavassa rajoitettu 180 k-m². Asemakaavan salliman asunnon ulkopuolisen, asumista palvelevan tilan 12 k-m² rakennusoikeuden lisäksi erilliseen, kaavan rakennusalueen ulkopuolella sijaitsevaan, saunarakennukseen käytetään varsinaista rakennusoikeutta 18 k-m².

Varsinaisen rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 44 k-m² ja autosuojan osalta 7 k-m². Rakennusoikeuden ylitys kokonaisuudessaan on 51 k-m² (noin 27 %).

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

- Ympäristön tilanne on muuttunut asemakaavan laatimisen jälkeen, ja poikkeukset noudattavat lähialueen aikaisempaa muutuskäytäntöä.
- Autosuojan isompi koko vastaa nykypäivän mitoitusta.
- Rakennusoikeuden käyttö yhteen rakennukseen mahdollistaa tontin hienon luonnonympäristön ja puuston säilyttämisen.
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Sauna sijoittuu alueen talousrakennuksien vyöhykkeelle, lähellä rantaviivaa. Saunan rakennuspaikalla on maastossa luonnollinen kallion notkelma, joten sauna sulautuu kauniisti rantamaisemaan eikä nouse niin korkeaksi kuin kauempana rannasta sijoitettuna.

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 9.5.1988 vahvistettu asemakaava nro 9170. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa erillispientalon, joka on huolellisesti sovitettava maastoon korkeussuhteet ja puusto huomioiden sekä sopeutettava vanhaan rakennuskantaan. Rakennusoikeutta tontilla on 160 m², jonka lisäksi saa rakentaa autosuojan tai –katoksen enintään 18 m² /asunto ja muuta asunnon ulkopuolista asumista palvelevaa tilaa 12 m² /asunto. Tämä tila voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 4m:n päähän katualueen rajasta ja 2 m:n päähän tontin muista rajoista sekä 8 m:n



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

päähän naapuritontilla olevasta asuinrakennuksen rakennusalaista edellyttäen, että arvokkaita puita ei kaadeta eikä vahingoiteta.

Yksikerroksiseen rakennukseen saa sijoittaa enintään 130 k-m² ja kaksikerroksiseen enintään 180 k-m². Kellarikerroksen on oltava pääosin maanpinnan alapuolella. Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 4,5 m ja kaksikerroksisen 7 m. Harja saa olla enintään 2 m räystäään yläpuolella.

Kallioinen ja mäntyjä kasvava merenrantatontti on nykyisin rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Muistutuksia saatiin 1 kpl (neljän naapurin yhteinen: kolme tonttia yksi yhteiskäyttöalue). Muistuttajien mielipiteet:

- Vastustamme haettua poikkeamista ja rakennusoikeuden lisäämistä yli kaavassa sallitun (lisäneliöt tuovat myös lisäkuutioita).
- Haluamme, että rakennus on linjassa tiehen nähden kuten muutkin viereiset rakennukset. Nyt esitetty ehdotus poikkeaa tästä täysin.
- Edellytämme, että rakennus on korkeuslinjassa tai sen alle naapurirakennusten kanssa. Kuvattu rakennus vaikuttaa kolmikerroksiselta eikä ole siten kaavan mukainen.
- Talon pintamateriaali ja katon loiva pulpetti eivät ole kaavan mukaisia.
- Rakennuksen pitää olla saman tyyppinen kuin muut talot lähempänä rantaa eli vaaleat, kerrokselliset, maastoon mukautetut, keskenään yhteensopivat, ja lisäksi sen sopivuutta maastoon on tarkasteltava myös mereltä ja vastarannalta Kruunuvuoren entiseltä näköalapaviljongilta.
- Tontti viettää merelle ja talon kellarikerros on käytännössä yksi kerros ja ensimmäinen kerros toinen. Kolmatta kerrosta ei saa tulla.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta (yhteenlaskettujen rakennusoikeuksien mukainen tonttitehokkuus on noin 0,13. Uusi tonttitehokkuus on noin 0,16). Tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltavat tehokkaampaa maan-



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

käyttöä, mitä on jo joitain osin tapahtunut. Poikkeamista asemakaavamääräyksestä on haettu rakennusoikeuden ylityksen osalta. Niitä arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Laajasalossa on myönnetty vastavanlaisissa tilanteissa poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen. Autosuojan isompi koko vastaa nykypäivän mitoitusta ja se on sovitettu onnistuneesti osaksi rakennusta.

Suunnitelman arkkitehtuuri on laadukasta ja paikkaan sovitettua. Asemakaavassa ei ole määräyksiä koskien rakennuksen julkisivumateriaalia, kattomuotoa tai linjausta suhteessa katuun. Rakennus sijaitsee asemakaavan mukaisella rakennusalalla. Hankkeesta on toimitettu ilmakeinvasovitus, jossa rakennukset on istutettu Kaitalahden merinäkömään.

Sauna sijoittuu alueen talousrakennuksien vyöhykkeelle, lähellä rantaviivaa. Tämä noudattaa alueen periaatteita. Saunan rakennuspaikalla on maastossa luonnollinen kallion notkelma. Sijainti on määritelty tontin maastomuodot ja puusto huomioiden. Rakennusoikeuden käyttö ja esitetty suunnitelma mahdollistaa tontin hienon luonnonympäristön ja puuston säilyttämisen.

Poikkeamisen erityinen syy on:

- määräysten tai tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen
- tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö
- tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt

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 2018, 8 §

Maksu



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Saarikko



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 47 §.

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:



12.06.2018

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.



12.06.2018

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.



12.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.06.2018.