



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

22 §

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Muinaislinnantie 5)

HEL 2017-004504 T 10 04 01

Lupatunnus 45-780-17-S, hankenumero 5050_43

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä ***** asemakaavaa nro 8348 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemus koskee tontin tehokkuusluvun nostamista luvusta e=0,20 lukuun e=0,25.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 12.4.2017)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45474 asemakaavan mukainen tontti 2 (kiinteistötunnus 091-419-0001-0544).

Hakemus

Toisen asuinrakennuksen, autosuojien ja varastojen rakentaminen olemassa olevan rakennuksen lisäksi siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Rakennusoikeus ylittyisi 56,5 k-m² (25 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 283 k-m² nykyisen 226 k-m² sijaan (tontin pinta-ala on 1 131 m²).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin muoto soveltuu hyvin tehokkuusluvulla e=0,25 rakentamiseen ja että alueella on tehokkuuslukuja yleisesti nostettu.

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 30.9.1981 vahvistettu asemakaava nro 8348. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on e=0,20, joka vastaa 226 m² asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on n. 1131 m²). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Enintään 70 % tontin asemakaavaan

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

merkitystä kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen kerrokseen. Yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Tontin kadunpuoliset osat on merkitty alueeksi, jolla on oltava pensasaita.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa auto-suojia enintään 20 m² / asunto ja muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään 10 m² / asunto, kuitenkin enintään yhteensä 25 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tontilla saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta pienteollisuus- ja/tai liiketoimintaa varten enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Yli 4 m korkeassa rakennuksessa on oltava harja- tai taitekatto. Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapurintontin rajasta on 4 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa naapurin suostumuksella 2 m. Auto-paikkojen vähimmäismäärä tontilla on asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi yksi autopaikka / 130 m² asuntokerrosalaa ja lisäksi kuttakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköimistä varten.

Voimassa olevan yleiskaavan 2002 tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaan olemassa olevilla pientaloalueilla mahdollistetaan tiivistämistä tulevaisuudessa enimmäistehokkuuden puitteissa. Kyseessä oleva alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on yksi vuonna 1964 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus sekä vuonna 1940 valmistunut pieni rakennus, jota käytetään nykyisin saunana. Hakijan tarkoituksena on purkaa kyseinen saunarakenne hankkeen yhteydessä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (26.4.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

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 mahdollis-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

taminen on perusteltua. Lähialueille on annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavan tavoitteita.

Poikkeamisen erityinen syy on 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484
juho.palviainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus perusteluineen

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



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

- | | |
|---|------------------------|
| 2 | Alustavat suunnitelmat |
| 3 | Ympäristökartta |
| 4 | Asemakaavaote |
| 5 | Valokuvat |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, poikkeamis-
päätös, kirjaamo

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Rakennusvalvontapalvelu/Miller

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Mehtonen, Palviainen



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 22 §.

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



13.06.2017

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.



13.06.2017

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.



13.06.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.06.2017.