



15.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**86 §**

**Vartiokylä, Valkamatie, poikkeamishakemus**

HEL 2021-003854 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-00481, hankenumero 5050\_120

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) \*\*\*\*\* koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8348 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nostetaan luvusta  $e=0,20$  ( $126 \text{ k-m}^2$ ) lukuun  $e=0,25$  ( $157 \text{ k-m}^2$ )
- asemakaavan mukaan autosuojien ja talousrakennusten enimmäiskorkeus maanpinnasta on 3,5 m. Poikkeamista autosuojan osalta myönnetään siten, että sen saa rakentaa 4,0 m korkeaksi
- myönnetään teknisen tilan kerrosalavähennys  $5,0 \text{ k-m}^2$

**Maksu**

1 365 euroa

**Hakija**

\*\*\*\*\*

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) \*\*\*\*\*

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon sekä erillisen saunarakennuksen ja maalämpökaivon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8348 siten, että tonttitehokkuus nousee  $e=0,20$  ( $126 \text{ k-m}^2$ ) tehokkuuslukuun  $e=0,25$  ( $157 \text{ k-m}^2$ ), jolloin rakennusoikeus ylittyy  $31 \text{ k-m}^2$ . Poikkeamista autosuojan osalta haetaan siten, että sen saa rakentaa 4,0 m korkeaksi asemakaavaan merkityn 3,5 m sijaan. Teknisen tilan kerrosalavähennystä haetaan  $5,0 \text{ k-m}^2$  osalta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että 20 % tonttitehokkuuden nosto on alueella jo ns. vakio. Autosuojan enimmäiskorkeuden nosto 0,5 m nostaa autokatoksen yläpinnan lähelle 2. kerroksen lattiatasoa siten, että autokatoksen yläpuolella sijaitseva 2. kerroksen terassi on käyttökelpoinen autosuojan korkeuden säilyessä kuitenkin n. 3,5 metrissä



15.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

tontin pinnantasauksen jälkeen. Teknisen tilan 5 k-m<sup>2</sup> kerrosalavähennystä perustellaan yhdenvertaisuusperiaatteella ja nykyrakentamisen mitoitustarpeilla vanhojen kaavojen alueelle.

### 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 hyväksytty asemakaava nro 8348. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin tehokkuusluku on  $e=0,20$ . Tontin rakennusoikeus on 126 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 630 m<sup>2</sup>.

AO-korttelialueella tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 20 k-m<sup>2</sup> / asunto ja muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja enintään 10 k- m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin yhteensä enintään 25 % sallitusta kerrosalasta.

Tontilla saa olla tiloja ympäristölle haittaa tuottamatonta pienteollisuutta/tai liiketoimintaa varten enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Enintään 70 % saa sijoittaa yhteen kerrokseen. Yli 4 m korkeassa rakennuksessa on oltava harja- tai taitekatto.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa tapauksessa naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on, asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enemmän kuin kaksi, autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/80 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat autosuojien ja talousrakennusten osalta 3,5 m, 1-kerroksisen asuinrakennuksen osalta 4,5 m ja 2-kerroksisen asuinrakennuksen osalta 7,0 m.



15.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä autopaikkoina, on istutettava.

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.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (20.4.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Pääosa annetuista muistutuksista eivät kohdistu poikkeamisluvassa haettaviin asioihin. Näitä ovat tontin tasaukseen ja korkoihin, sadevesikaivon ja pihasaunan savupiipun sijaintiin ja korkoon, asuinrakennuksen koordinaatistoon suhteessa kadun varren muihin rakennuksiin, katon harjan suuntaan sekä jätesuojan sijaintiin kohdistuvat muistutukset, jotka huomioidaan rakennusluvan yhteydessä niiltä osin, kuin on tarkoituksenmukaista.

Poikkeamisiin kohdistuva muistutus kohdistuu autosuojan korkeuteen. Muistuttajan mielestä perustelut autosuojan nostolle 4 metriin eivät ole riittävät.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija on antanut vastineen kaikkiin muistutuksissa kohdistuviin seikkoihin, joista tämän poikkeamisluvan yhteydessä on tarkoituksenmukaista käsitellä siihen kohdistuva muistutus. Hakija ilmoittaa autosuojan korkeuteen kohdistuvassa vastineessaan, että jo poikkeamisluvassa esitetyt perustelut ovat riittävät, mutta tarkentaa vielä seuraavat seikat:

- Tontin muodon takia autokatoksen lounaisnurkan korkeus suhteessa vanhaan maanpintaan ylittää vähäisesti kaavan salliman 3,5 m. Käytännössä autokatoksen/varaston korkeus ei ylitä 3,5 m valmiista maanpinnasta.
- Autosuoja on samaa rakennusmassaa talon kanssa, joten sen korkeudella ei juuri ole vaikutusta rakennuksen yleisilmeeseen eikä siihen, kuinka korkealta rakennus näyttää tai varjostaa.
- Autosuojaa voi arvioida myös terassina, jolloin voisi todeta, että po. rakennuksen osa on autosuojaa 3,5 metriin asti. Terassin korkeus-asemaa ei ole kaavassa rajoitettu.



15.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

- Em. johdosta ei ole selvää, että hieman 3,5 metriä korkeampi auto-katos poikkeaa kaavasta tai varsinkaan siinä määrin, että kyse olisi poikkeamislupaa edellyttävästä, muusta kuin vähäisestä poikkeamasta. Kaavassa määritelty raja on oletettavasti määritetty enemmänkin talosta selvemmin erillistä autosuojarakennusta ajatellen.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelmissa esitetyt ratkaisut tiivistävät asuinalueen rakentamista ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Rakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan. Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuuslukua olosuhteiltaan tätä poikkeuslupahakemusta vastaavissa tilanteissa.

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 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

## 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.



15.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

### Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303  
maria.isotupa(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Hakija /Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Isotupa  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



15.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 86 § (Poikkeamispäätöksestä).**

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:



15.06.2021

## 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



15.06.2021

**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.

**2**

**OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

**Pöytäkirjan 86 § (Maksun osalta).**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.





15.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot



15.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.  
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



15.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.06.2021.