



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

**41 §
Vartiokylä, Raitamäenkuja, poikkeamishakemus**

HEL 2022-014820 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-10600, hankenumero 5050_133

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10246 siten, että

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Uusi rakennusoikeus on 295 k-m^2 , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 236 k-m^2 , ylitys 59 k-m^2 (25 %).
- Tontille saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä lämmöneristämättömiä, lasitettuja terasseja, varastotiloja ja autokatoksia $20 \text{ k-m}^2/\text{asunto}$.
- Rakennusoikeuden saa ylittää MRL 115.3 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm.
- Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen omakotitalon (yhteensä 388 k-m^2) rakentamiseen lohkottavalle tontille poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10246 siten, että

- tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Uusi rakennusoikeus on 295 k-m^2 , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 236 k-m^2 , ylitys 59 k-m^2 (25 %)



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

- tontille saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä lämmöneristämättömiä, lasitettuja terasseja, varastotiloja ja autokatoksia 20 k-m²/asunto
- rakennusoikeuden saa ylittää MRL 115.3 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm
- teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuuden nosto ei vaikuta naapurien etuun ja alueella on myönnetty lukuisia samansuuruisia tehokkuuden nostoja pientalokiinteistöille. Suunnittelija on hakijan mukaan tutkinut, että tehokkuuden noston mukaiset rakennukset sekä vaadittavat autopaikat istuvat ja soveltuvat hyvin tontille.

Poikkeamalla ulkoseinien paksuudesta hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakentamisella saavutetaan energiatehokkaampi pientalo. Tekninen tila avautuu ainoastaan ulos ja laitteet ovat helpommin huollettavissa.

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 8.2.1995 vahvistettu asemakaava nro 10246. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa 236 m² asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 179 m²). Rakennuksen suurin sallittu kerrosalaluokitus on II. Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 2 m tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m. Muista tontin rajoista vähimmäisetäisyys on 4 m. Autokatoksen tai –tallin ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa myös rajaan kiinni.

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.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1963 valmistunut asuinrakennus ja vuonna 1960 valmistunut saunarakennus.



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (6.2.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. tonttitehokkuuden nostamiseen, rakennusten sijaintiin, korkeuteen ja arkkitehtuuriin sekä pinta- ja hulevesiin liittyen.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakijan vastineen sisältö aihepiireittäin:

1. Tonttitehokkuuden nosto

Muistuttajien mielestä muun muassa liian tiivis rakentaminen tuhoaa alueen ominaisluonteen ja nykyisin alueella vallitseva pientaloalue menettää ominaispiirteensä. Tiheään rakennettu tontti ei istu nykyiseen väljästi rakennettuun rauhalliseen ympäristöön. Ko. mäelle rakennetut kiinteistöt muodostavat oman erillisen viihtyisän kokonaisuutensa, joka rikkoontuisi, jos yksi tontti olisi tiheästi rakennettu. Hakemuksessa on haettu myös tehokkuusluvun noston lisäksi myös muita poikkeamisia rakennusoikeuteen, joka nostaa tonttitehokkuutta entistä enemmän.

Hakijan mukaan alueelle on myönnetty lukuisia vastaavia tonttitehokkuuden nostoja ja rakennuskanta on jo sitä myöten tiivistynyt alueella. Rakennukset sijoittuvat varsin väljästi tontille ja tontille jää paljon viheraluetta viihtyisyyden varmistamiseksi. Tontilla kasvaville hienoille männyille jää hyvin tilaa ja kadun reunassa kaksi hienoa mäntyä kolmesta säilytetään. Lisäksi tontin luoteiskulman ja pohjoisrajan männyt säilytetään. Myös lumen säilytykseen tontille jää hyvin tilaa istutettavilla alueilla.

Kerrosala voidaan ylittää MRL 115 §:n mukaisesti ulkoseinien 250mm ylittävältä osalta. Ulkoseinien paksuuteen haettu poikkeaminen mahdollistaa energiatehokkaan rakentamisen. Kerrosala voidaan ylittää MRL 115 §:n mukaisesti yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

2. Rakennusten sijainti, korkeus ja arkkitehtuuri

Muistutuksissa otettiin kantaa rakennusten sijaintiin, korkeuteen ja arkkitehtuuriin. Vartiokylä tunnetaan muistuttajan mukaan vanhana omakotialueena, mutta nyt alueelle on rakennettu alueen luonteesta poikkeavia kohteita. Muistutuksissa otettiin esille, että alustavien suunnit-



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

telmien mukaan rakennuksen rakennetaan enintään 4 m päähän rajasta ja korkeimmillaan yli 7 m maanpinnasta.

Hakijan mukaan rakennusten korkeus vaihtelee 5,5 m - 7,2 m välillä ollen tontin korkeimmalla kohdalla matalimmillaan. Tontilta purettavan rakennuksen harjakorkeus on korkeammalla kuin suunniteltujen talojen räystäskorkeus. Rakennusmassat jäävät osittain maan alle, jolloin näkyviin jäävä rakennusten mittakaava on maltillinen ja istuu hyvin olemaan olevaan rakennuskantaan. Rakennusten kerrosluku ja korkeus on nykyisen asemaakaavan mukainen eikä siihen haeta poikkeamaa.

Hakijan mukaan alueelle on rakennettu vuosien varrella hyvin monenlaisia arkkitehtuuria ja suunnitellut rakennukset istuvat hyvin alueen monenkirjavaan rakennuskantaan ja tuovat siihen lisää kerroksellisuutta.

3. Pinta- ja hulevesien käsittely

Muistutuksissa otettiin kantaa pinta- ja hulevesien käsittelyyn tontilla. Hakijan mukaan pinta- ja hulevedet saadaan luontevasti hoidettua tontilla sekä katto- ja sadevesikaivoihin johtuvat vedet viivytetään ennen hulevesiverkostoon johtamista. Hulevesien osalta tilanne tontilla tulee paranemaan nykyiseen nähden.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut tiivistävät asuinalueen rakentamista ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan ja rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Tontille saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä lämmöneristämättömiä, lasitettuja terasseja, varastotiloja ja autokatoksia 20 k-m²/asunto, koska ratkaisu vastaa alueella yleisesti myöhemmissä asemakaavoissa noudatettua periaatetta.

Itäväylän vartta ja sen ympäröivää aluetta Puotilan urheilupuistolta itään Kallvikintielle saakka kehitetään yleiskaavan ja kaupungin strategian tavoitteiden mukaisesti asuin- ja työpaikka-alueena bulevardikaupungin periaatteiden mukaisesti. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi ja ohjaamiseksi alueelle on laadittu (Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023) yleiskaavaa 2016 täsmentävät sekä asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaavat ”Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet”.



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm sekä yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (MRL 217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeamisen erityinen syy on 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 2023, 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.

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

2 Ympäristökartta
3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 41 § (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.



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

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 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 41 § (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.



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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, joului- 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
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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

Pöytäkirja

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



31.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.04.2023.