



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

**80 §
Laajasalo, Svanströmintie 30, poikkeamishakemus**

HEL 2020-007187 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02162, hankenumero 5049_85

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) kiinteistöä nro 91-412-1-476 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7090 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,25$ (355 k-m^2) lukuun $e=0,3$ (427 k-m^2)
- asuntojen enimmäismäärä nousee tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kolmen sijaan neljä asuntoa.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Ullakkokerroksessa ei saa olla kerrosalaksi laskettavaa tilaa.
- Kerrosalan ulkopuolisen ullakon rakentamisessa tulee huomioida rakennusvalvonnan asettamat ehdot.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Kotowood Oy (ent. KS Valmistalot Oy)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) kiinteistö nro 91-412-1-476

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden paritalon (426 k-m^2) rakentamiseen poikkeusten voimassa olevasta asemakaavasta nro 7090 siten, että tonttitehokkuutta nostetaan luvusta $e=0,25$ (355 k-m^2) lukuun $e=0,3$ (427 k-m^2). Lisäksi poikkeamista haetaan määräyksestä ”tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m^2 kohti” siten, että tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin täyttä 356 m^2 kohti.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tonttitehokkuuden nosto vastaa alueella yleisesti tapahtunutta kehitystä. Asuntolukumäärän nosto



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja vastaa kaupungin strategian mukaista rakennetun ympäristön tiivistämistä.

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 12.12.1974 vahvistettu asemakaava nro 7090. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR). Tonttitehokkuusluku on $e=0,25$. 2-kerroksisten asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 paikka/asunto.

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.

Nykytilanteessa tontin itäosassa on 1960-luvulla valmistunut 1-kerroksinen asuinrakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.8.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä suunnitteilla olevan rakennuksen korkeus on merkittävästi muita lähirakennuksia korkeampi, mm. varjostaen muiden rakennusten piha- ja oleskelualueita ja heikentäen tältä osin niiden käyttöä, eikä kaavasta poikkeamista tehokkuusluku nostamalla voida täten pitää perusteltuna.

Lisäksi muistuttajan mielestä asuntomäärän kasvattaminen vaikuttaa tontilla syntyvään kulkuliikenteeseen siten, että kasvavalla kulkuliikenteellä on vaikutus alueen rauhallisuuteen ja asuntojen arvoon.

Lisäksi muistuttajan mielestä rakennusten aukotus sekä antennien kantavuus tulee ottaa huomioon suunnittelussa.



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 28.8.2020). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen sopii alueen rakennuskantaan ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltavat täydennysrakentamisen mahdollistamista. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen.

Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, poikkeamisella mahdollistetaan kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koot ovat tarkoituksenmukaisia. Tontti itsessään on tarpeeksi suuri kahdelle asuinrakennukselle ja vanhan rakennuksen purkaminen mahdollistaa tontin suunnittelun ilman olemassa olevan rakennuksen asettamia rajoituksia. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Lähialueelle on annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Uudisrakentamisessa on tarkoituksenmukaista noudattaa alustavan suunnitelman periaatteita alueen järkevän ja tarkoituksenmukaisen toteutumisen sekä paremman maankäytöllisen ratkaisun saamiseksi.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostamisen tai asemakaavassa määritellystä asuinrakennusten lukumäärästä poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai käytön muulle järjestämiselle.

Alustavissa suunnitelmissa rakennuksiin esitetyt ullakkotilat eivät saa olla kerrosalaksi laskettavaa tilaa, eli huonekorkeus ei saa ylittää 2200 millimetriä. Rakennusvalvontapalveluilla on ehdot, joita noudattamalla ullakolle voidaan tehdä asumiseen liittyviä aputiloja:

- Ullakkoa voi käyttää joko varastoullakkona tai pyykinkuivausullakkona.
- Ullakolta tulee järjestää varapoistumistie.
- Ullakon saa lämpöeristää, mutta sinne ei saa rakentaa wc-, kylpyhuone-, sauna- tai kodinhoitohuonetiloja eikä parveketta.
- Ullakon ja asuintilojen väliin tulee asentaa savun leviämistä estävä ovi. Ullakolle voi johtaa tavallinen porraskäytävä. Monikerroksisissa pientaloissa.



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

loissa käyttöullakon henkilöturvallisuus pitää varmistaa välipohjan ja ullakolle johtavan oven tai luukun palo-osastoinnilla.

Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on II, eli hakemus ei poikkea asemakaavasta tältä osin. Rakentamisen korkeuden vaikutukset on arvioitu kaavaa laadittaessa. Rakennusten korkeus on asemakaavan mukainen. Kattomuodosta ei ole määrätty asemakaavassa, joten ratkaisu saa olla alustavissa suunnitelmissa esitetty harjakatto.

Hakemuksessa ei poiketa asemakaavan autopaikkamäärästä. Autopaikkojen vähimmäismäärä nousee asuntojen määrän nousun myötä kolmesta neljään autopaikkaan. Hankkeen tuottama liikennemäärän nousu verrattuna asemakaavan sallimaan kolmeen autopaikkaan on vähäinen. Poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Poikkeamispäätöksessä ei ratkaista rakennusten aukotukseen tai antennien kuuluvuuteen liittyviä asioita. Rakennusvalvontapalvelut tekee hankkeesta rakennuslupapäätöksen.

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 2020, 8 §

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 pöytäkir-



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Muistutuksen tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

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. Ruotsalainen, Huttunen, Hirvonen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 80 § (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:



28.09.2020

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



28.09.2020

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 80 § (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 tiedoksi-saannista.

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



28.09.2020

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

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



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



28.09.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.09.2020.