



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**110 §**

**49. kaupunginosa (Laajasalo, Jollas), Kuunaritie 14, poikkeamishakemus**

HEL 2018-005970 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-03032, hankenumero 5049\_59

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49165 tonttia 2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9265 seuraavasti:

- tonttitehokkuuden nostaminen tehokkuusluvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ . Tontin rakennusoikeus ylittyy  $105,7 \text{ k-m}^2$  (25 %).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää seuraavilla ehdoilla:

- Autosuojien tai –katoksien sekä muiden asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta sovelletaan asemakaavaan merkittyä kerrosalaa.
- Tarpeettomia maastoleikkauksia ja -täyttöjä tulee välttää. Niiltä osin, kuin välttämättömät maastoleikkaukset korkeudeltaan ylittävät sallitun alimman putoamiskorkeuden, tulee korkeusero ratkaista tontin rakentamisen arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopivalla tukimuuri- ja / tai aitaratkaisulla.
- Rakentamiselle välttämättömät louhinnat tontilla tulee toteuttaa tarkkuuslouhintana ja siten, että louhintatyöt tapahtuvat kokonaan korttelin 49165 tontin 2 rajojen sisäpuolella. Louhintatyöt on myös suunniteltava ja toteutettava siten, että putoamiskorkeuden ylittyessä tukimuuri- ja / tai aitaratkaisut ovat toteutettavissa korttelin 49165 tontin 2 rajojen sisäpuolella.

Muilta osin noudatetaan asemakaavan nro 9265 määräyksiä ja merkintöjä.

Hakija

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 25.5.2018)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49165 tontti 2

Hakemus

---

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



21.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija hakee lupaa toisen asuinrakennuksen rakentamiseen tontille poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 9265 siten, että tontin asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus ( $e=0,2$ ) ylittyy  $e=0,05$ .

Tontilla sijaitsee kahden asunnon asuinrakennus, jonka viereen esitetään uutta asuinrakennusta omalle määräalalleen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontilla on tilaa rakentaa, tonttia koskeva asemakaava on 30 vuotta vanha ja täydennys- ja tiivistämISRakentaminen on perusteltua hyvien liikenneyhteyksien toteutuessa.

### 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 19.4.1988 vahvistettu asemakaava nro 9265. Asemakaavan mukaan tontti on erillispien- talojen korttelialuetta (AO). Sen tonttitehokkuus on  $e=0,20$ , joka vastaa 422,6 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa (tontin pinta-ala on 2 113 m<sup>2</sup>). Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,5 m ja yksikerroksisen 5 m.

Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa auto- suoja tai –katoksia enintään 18 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuo- lisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- askartelu-, ja ko- koontumistiloja enintään 12 m<sup>2</sup> / asunto, kuitenkin enintään 15 % ase- makaavaan merkitystä kerrosalasta. Kevytrakenteisia katoksia saa ra- kentaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos ra- janpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita, muussa ta- pauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuiten- kin sijoittaa 2 m päähän rajasta tai naapurin suostumuksella rajaan kiin- ni. Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun, liikenne- loma- tai virkisty- salueen rajasta, ellei toisin osoiteta, on 2 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla, milloin maasto ei sitä estä.

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



21.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla ovat: 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten, kun asuntojen lukumäärä on enintään kaksi ja 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, kun asuntojen lukumäärä tontilla on suurempi kuin kaksi.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava (2016), jossa rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. A4-asuntovaltaisilla alueilla korttelitehokkuudeksi on määritelty pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee Kuunaritien suuntaisesti sijoittuva, vuonna 1966 rakennettu kahden asunnon punatiilinen ja tasakattoinen asuinrakennus, joka on osin upotettu rinteeseen. Koillisreunaltaan tontti rajautuu lähivirkistysalueeseen. Tontti on kallioinen ja sillä on suuret korkeuserot: kadun varren n. +11.0 korosta tontti nousee n. + 20.0 korkoon ja laskee taas kohti virkistysaluetta. Lähinaapureiden rakennukset ovat hyvin eri ikäisiä ja ne sijaitsevat tonteillaan kadun ja / tai tontin rajojen suuntaisesti. Kuunaritien varsi on yleisilmeeltään vehreä.

## 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 2 kpl.

Ensimmäinen muistuttaja edellyttää, että muistuttajalle ilmoitetun mukaisesti uusi rakennus jää kokonaisuudessaan pääosin kallion taakse piiloon ja on harjakattoinen.

Toisella muistuttajalla ei ole huomauttamista tehokkuusluvun nostoon, mutta muistuttaja edellyttää tontin ajoyhteyden louhinnassa talojen kaapeassa välissä erityistä huolellisuutta.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen rakentamisen voidaan katsoa soveltuvan hyvin tontille ja alueelle. Lähialueella on myönnetty vastaavanlaisissa tilanteissa poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.



21.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Olemassa oleva infrastruktuuri ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen alueen tiivistäminen puoltavat täydennysrakentamista, mitä on myös jo alueella tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Tehokkuuden nosto  $e = 0,20 \rightarrow e = 0,25$  koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, joten asumista palvelevien rakennusten ja auto-  
katosten osalta tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä. Näin tontille jää riittävästi piha-aluetta.

Tontilla on suuret korkeuserot ja se rajautuu kahdelta sivultaan virkistysalueeseen. Jotta uusi rakennus ajoyhteyksineen sopeutuu olemassa olevaan ympäristöönsä sen laatua heikentämättä, tulee rakentaminen sovittaa nykyisiin tontin korkeussuhteisiin mahdollisimman vähäisin maastonmuokkaustoimenpitein. Välttämättömien maastoleikkauksien osalta tulee huomioida syntyvät putoamiskorkeudet ja varmistaa, että virkistysalueen käyttö on turvallista rakentamisen jälkeen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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

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 poikkeaa-



21.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

mispäätöksen 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

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333  
leena.holmila(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

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen, Holmila  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 110 §.**

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:



21.12.2018

**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.



21.12.2018

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.





21.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.12.2018.