



10.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**25 §**

**Laajasalo, Yliskylänkaari 4, poikkeamishakemus**

HEL 2018-000044 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2017-08973, hankenumero 5049\_52

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49008 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6858 seuraavasti:

- Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusten enimmäismäärästä tontilla siten, että tontille saa sijoittaa yhden sijaan kaksi asuinrakennusta.

**Hakija**

Asunto Oy Yliskylänkaari 4 (jättöpäivämäärä 11.12.2017)

**Rakennuspaikka**

49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49008 tontti 7

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa uuden kaksikerroksisen, osittain kellarillisen, yhden asunnon erillistalon rakentamiseen (180 k-m<sup>2</sup>) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 6858 siten, että poiketaan asemakaavassa määritellystä asuinrakennusten lukumäärästä.

Hakija perustelee hakemustaan tarkoituksenmukaisella tontin, rakennusalan ja rakennusoikeuden käytöllä sekä ympäristössään tärkeän vanhan omakotitalon säilyttämisellä. Ratkaisu myös mahdollistaisi nykyisen rakennuksen säilymisen tontilla sekä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja ympäristöönsä soveltuvan rakentamisen tontille. Tontti on hyvin väljä ja erillistalon rakentaminen tontille on hakijan mukaan perusteltua, sillä uusi rakennus täydentäisi alueen ympäristöä sekä mahdollistaisi asemakaavan muiden ehtojen mukaisen ja ympäristöönsä soveltuvan rakentamisen tontille.

**Säännökset, joista poiketaan**

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.



10.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 18.6.1974 vahvistettu asemakaava nro 6858. Asemakaavan mukaan tontti on omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AOR). Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m<sup>2</sup> kohti. Tontin tehokkuuslukema on  $e = 0,25$ , joka vastaa 359,75 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 439 m<sup>2</sup>). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jos tontille sallittu asuntojen määrä on enintään 4 ellei rakennusaloin ole toisin määrätty tai asuinrakennuksia, jos tontille sallittu asuntojen määrä on 5 tai enemmän.

Tontille saa rakentaa autosuojia tai –katoksia, joita ei lasketa tontin kerrosalaan ja joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>/rivitaloasunto ja enintään 30 m<sup>2</sup>/omakotiasunto. Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla on 1 paikka/asunto. Asuinrakennusten korttelialueella rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin tai puiston rajasta on 4 m, jollei rakennusaloin toisin määrätä. Rakennettaessa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ei asuinhuoneiden pääikkunoita saa sijoittaa rajan vastaiselle seinälle ilman naapurin suostumusta. Rakennuksen enimmäiskorkeus kaksikerroksisella asuinrakennuksella 7 m, yksikerroksisella asuinrakennuksella 5 m, talousrakennuksella 4 m ja autotallilla tai –katoksella 3 m.

AOR-korttelialueiden tonteilla on varattava lastenleikkiloiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta, vähintään 30 % asuinhuoneistoalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai paikoitukseen on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena puistomaisessa kunnossa.

Voimassa olevan yleiskaavan (2002) mukaisesti alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1951 valmistunut asuinrakennus.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (21.2.2018). Heille on varattu tilai-



10.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl.

Muistuttaja edellyttää, että ennen tontilla 49008/7 tapahtuvaa räjäytystöiden aloittamista, tulee Asunto Oy Ylisrinteessä suorittama dokumentoitu alkutarkastus yhtiön kaikkiin tiloihin ja räjäytystöiden päätyttyä tulee suorittama dokumentoitu lopputarkastus vastaaviin tiloihin mahdollisten vaurioiden toteamiseksi. Lisäksi muistuttaja edellyttää, että mahdolliset vauriot tulee korjata viipymättä tontin rakentajan, rakennuttajan tai rakennustyön suorittajan toimesta sekä kaikista tarkastuskuluista ja vaurioiden korjauskuluista vastaa tontin rakentaja, rakennuttaja tai räjäytystöiden suorittaja.

Asunto oy Louhen nimissä olisi haluttu jättää muistutus tontin 49008/7 poikkeamishakemukselle. Asunto oy Louhen edustajan lähettämässä sähköpostissa (14.3.2018) mainitaan, että annetun kahden viikon nähtävilläoloajan puitteissa ei ollut mahdollisuutta perehtyä hankkeen dokumentaatioon. Muut asiakirjat, jotka olivat julkisesti nähtävillä toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, toimitettiin Asunto oy Louhen edustajille sähköpostitse (15.3.2018). Samalla annettiin mahdollisuus antaa mielipide nähtävilläoloajan ulkopuolella, jota ei kuitenkaan käsitellä poikkeamishakemuksen päätöksenkäsittelyssä muistutuksena. Varsinaista muistutusta nähtävilläoloajan sisällä tai mielipidettä poikkeamishakemuksesta Asunto oy Louhen edustajat eivät toimittaneet.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen sopii alueen rakennuskantaan ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös jo tapahtunut. Olemassa olevilla asuinalueilla lisärakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä.

Ottaen huomioon tontin koon, poikkeamisella mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että alustavassa suunnitelmassa esitetty asuinrakennuksen koko on tarkoituksenmukainen. Tonttia voidaan siis pitää hyvänä mahdollisuutena tehokkaalle täydennysrakentamiselle. Asemakaavassa määritellystä asuinrakennusten lukumäärästä poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Tontilla sijaitsee vuonna 1951 rakennettu omakotitalo. Ratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen tontilla sekä asema-



10.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteutumisen. Rakennusoikeuden käyttäminen kaavamääräyksen mukaan edellyttäisi olemassa olevan rakennuksen laajentamista tai purkamista ja korvaamista rivitalolla taikka muulla kytketyllä rakennuksella.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Tarkasteltaessa asiaa käytetyn rakennusoikeuden sekä tontin muodon ja koon kautta, toisen erillisen asuinrakennuksen rakentamisen voidaan katsoa edistävän tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Ottaen huomioon naapureiden muistutuksissa esille tuomat seikat alkua ja lopputarkastuksiin liittyvistä dokumentoinneista räjähdystöihin liittyen sekä räjäytystöiden aiheuttamista vaurioiden korjaamisesta ja korvauskuluista, edetään näiden osalta olemassa olevan lain ja asetusten mukaisesti. Muistutuksessa esiintuotuja asioita käsitellään tarkemmin rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Muistutuksella ei näin ollen ole vaikutusta poikkeamishakemuksen päätöksen käsittelyyn. Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 15.3.2018). Hakijalta ei ole määräraikaan mennessä saapunut vastinetta.

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 2018, 8 §

### Maksu

1 000 euroa

### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdol-



10.04.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

lisesti 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.

Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

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

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviainen, Ala-Outinen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



10.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 25 §.**

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:



10.04.2018

**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.



10.04.2018

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.





10.04.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.04.2018.