



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

38 §

Laajasalo, Kutteritie 16, poikkeamishakemus

HEL 2018-000034 T 10 04 01

Lupatunnus 49-0003-18-S, hankenumero 5049_53

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosassa (Laajasalo) 6.2.2018 päivätyn tonttijaon mukaisia tontteja 49121/15,16 ja 17 koskevan poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 8280 seuraavilta osin:

- poiketaan asemakaavaan merkitystä rakennusoikeuden määrittävästä tehokkuusluvusta $e=0,20$ siten, että sallitaan erillispientalorakentaminen tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- tonteille saa tehdä vain yhden enintään 3 metriä leveän ajoliittymän
- Kutteritien varren vehreä katukuva ja puusto tulee säilyttää
- tehokkuuden 0,2 -> 0,25 nosto koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, ei lisärakennusoikeutta
- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi autosuojia, asunnon ulkopuolista asumista palvelevia tiloja (varasto-, huolto- ja askartelutilat) sekä kasvihuoneita saa olla tontilla enintään 40 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, eli korkeintaan 131 m²
- autokatos /-katokset ja aputilat (pois lukien kasvihuoneet) tulee integroida osaksi asuinrakennusta ja erillisiä katoksia / rakennelmia ei saa rakentaa
- kaikkien rakennusten tulee olla pohjapinta-alaltaan likimäärin saman kokoisia ja ne tulee sijoittaa tonteille samansuuntaisesti (esim. harjan suunta kaikilla sama).
- rakennusten tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus ja niiden sijoittelussa tulee huomioida vähintään asemakaavan edellyttämät viher- ja piha-alueet
- tontille 49121/16 rakennettavan rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida tontin luoteisreunalla sijaitseva kallio, joka tulee säilyttää
- tulee varmistaa, että rakentamiseen katokset mukaan luettuina käytetään enintään 30 % tontin pinta-alasta (peittoala)
- rakennusten korkeus ei saa ylittää asemakaavassa määrättyä korkeutta (yksikerroksinen 5 m, kaksikerroksinen 7 m)
- rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa
- kellarikerroksen on oltava kokonaan maanpinnan alapuolella



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Muilta osin rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan nro 8280 määräyksiä.

Hakijat

***** (jättöpäivämäärä 27.12.2017)

Rakennuspaikka

49. kaupunginosassa (Laajasalo) oleva tila kiinteistötunnuksella ***** sekä määräala (24.1.2018) kiinteistötunnuksella *****

Rakennuspaikalle on 6.2.2018 laadittu tonttijako, jonka mukaan rakennuspaikka on jaettu kolmeksi tontiksi 49121/15, 16, 17 (liite 4). Määräala on osoitettu tontiksi nro 17. (Lohkominen on vireillä maastomittauspyyntö lähetetty 28.3.2018).

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen asuinrakennuksen rakentamiseen tilalle ***** (asemakaavan 8280 mukainen tontti 49121/4) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8280 siten, että asemakaavatontin rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta $e=0,20$ tehokkuuteen $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyy nykytilanteesta 82 k-m^2 (25 %).

Hakemuksen jättämisen jälkeen hakija on myynyt tilasta ***** 500 m^2 :n suuruisen määräalan ***** ja hakenut tilalleen tonttijakoa, joka on hyväksytty 6.2.2018. Tila on jaettu kolmeksi tontiksi 49121/15, 16 ja 17.

Tilalta puretaan v. 1961 rakennettu kahden asunnon tilitalo. Tonttijaon mukaiselle tontille 49121/17 rakennetaan yhden asunnon asuintalo, ja tonttijaon tonteille 49121/15 ja 16 rakennetaan yksi yhden asunnon ja yksi kahden asunnon asuinrakennus. Rakennusoikeus ylittyy asemakaavasta $80,75 \text{ k-m}^2$ ja vastaa tällöin tonttitehokkuuslukua $e=0,25$.

Hakija perustelee hakemustaan siten, että kyseisen tontin tehokkaampi käyttö edistää myös maankäytön tehostumista alueella.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.6.1982 vahvistettu asemakaava nro 8280. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuus on $e=0,20$, joka vastaa 327 k-m^2 kerrosalaa. Kyseessä on vielä tilamuodossa oleva kiinteistö, jonka pinta-ala on $1\,635 \text{ m}^2$. Tila on lohkottu vuonna 1955 sen aikaisilla menetelmillä, ja nykyisillä tarkemmillä menetelmillä tonttijaon mukaiset pinta-alat pitävät paikkansa ja rakennusoikeudet määräytyvät pinta-alan $1\,638 \text{ m}^2$ mukaisesti. Alueella ei ole tehty tonttijakoa (ei myöskään sen jälkeen, kun kaava on valmistunut v.1982).

Asemakaavan mukaan tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään $20 \text{ m}^2/\text{asunto}$ sekä muuta asunnon ulkopuolista, asumista palvelevaa tilaa kuten varasto-, huolto- ja askartelutilaa enintään $15 \text{ m}^2/\text{asunto}$, sekä kasvihuoneita enintään $20 \text{ m}^2/\text{asunto}$. Em. tiloja saa kuitenkin olla AO-korttelialueella enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuina. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulku-teinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m ja 1-kerroksisen 5 m. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Asemakaavassa osoitettu rakennuksen vähimmäisetäisyys katualueen rajasta on 5 m, ja vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneiden pääikkunoita. Muussa tapauksessa vähimmäisetäisyys on 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontit rajan osalla, jolla viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m.

Kutteritien varrella on kadun puolella oltava pensasaita tai puita ja pensaita. Tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 80 k-m^2 .

Alueella on voimassa oleva yleiskaava 2002, jossa 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 1961 valmistunut asuinrakennus. Kutteritien varsi on luonteeltaan vehreää ja puusto ja kasvillisuus runsaahkoa ja hyvin hoidettua.



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

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 ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltavat täydennysrakentamista, mitä osin on jo alueella tapahtunut. Poikkeamista asemakaavamääräyksestä on haettu tehokkuuden noston osalta. Niitä arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Poikkeamisella mahdollistetaan uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle soveltuvalla tavalla siten, että asuinrakennusten koot ovat tontin muoto ja koko huomioon ottaen tarkoituksenmukaisia.

Asemakaavassa määrätyissä rakennuksen vähimmäisetäisyyksistä tontin rajoihin tulee pitää edelleen kiinni.

Tehokkuuden 0,2 -> 0,25 nosto koskee ainoastaan asumiseen tarkoitettua kerrosalaa. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi autosuojia, asunnon ulkopuolista asumista palvelevia tiloja (varasto-, huolto- ja askartelutilat) sekä kasvihuoneita saa olla AO-korttelialueella enintään 40 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, eli korkeintaan 131 m².

Enintään 30 % tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen katokset mukaan luettuina. On varmistettava, että tehokkuusluvun nostamisen vaikutus tontin peittoalaan ei muutu kaavamääräyksestä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueena, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Poikkeamiselle asetetut ehdot takaavat maan käyttämisen tehokkaasti ja riittävän piha-alueen sekä olemassa olevan ympäristön säilymisen ja hankkeen sopeutumisen ympäristöönsä.

Myönnetyn poikkeamisen erityinen syy on rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

voitteiden 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 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

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Tonttijakokartta

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakijat

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Isotupa
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 38 §.

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:



09.05.2018

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.



09.05.2018

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.



09.05.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.05.2018.