



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

**46 §
Vartiokylä, Kuutsalontie, poikkeamishakemus**

HEL 2019-003739 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-01325, hankenumero 5050_80

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8145. Tontin tehokkuusluku nousee luvusta $e = 0,20$ lukuun $e = 0,25$ ja tontille saa rakentaa teknisen tilan (5 k-m^2) asemakaavaan osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa toisen asuinrakennuksen (92 k-m^2) sekä varastotilan (4 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Rakennusoikeus ylittyisi 67 k-m^2 (25 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi yhteensä 335 k-m^2 (tontin pinta-ala on $1\,340 \text{ m}^2$).

Hakija lisäksi hakee lupaa erillisellä sisäänkäynnillä varustetun teknisen tilan (5 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 siten, että rakennusoikeus ylittyy.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuuden nosto edistää asemakaavan toteutumista ja haettavan tontin ympärillä olevat tontit ovat tehokkuudella $e=0,25$. Tontille mahtuu toinen asuinrakennus sekä 1–2 autopaikkaa.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa 268 m^2 asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on $1\,340 \text{ m}^2$). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Enintään 70 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen kerrokseen. Yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Rakennuksen vähimmäisetäisyys on 4 metriä tontin rajasta, sekä kadun ja puiston rajasta 2 metriä. Autosuojien ja rakennusten tai rakennusten osien, jotka palvelevat asuntojen ulkopuolista asumista palvelevia tiloja, etäisyys tontin rajasta on vähintään 2 metriä.

Kun asuntojen lukumäärä tontilla on pienempi tai yhtä suuri kuin kaksi, tulee autopaikkojen lukumäärä olla vähintään 1 autopaikka / asunto, kuitenkin 2 autopaikkaa / asunto > 140 huoneistoneliömetriä. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tulee varata tila yhden auton väliaikaista pysäköintiä varten.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltainen alueeksi (A4). Aluetta 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 tontilla on yksi vuonna 1992 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 243 m^2 . Tontille on tehty hallinnanjakosopimus.

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 alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se on Vartioharjun pientaloalueella noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukainen. Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuuslukua olosuhteiltaan tätä poikkeuslupahakemusta vastaavissa tilanteissa. Alustavassa suunnitelmassa esitetty lisärakentaminen tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää valmistuessaan alueen asuntotarjontaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 24.1.2012 (§ 26) päättänyt, että pientalotonttien rakennusoi-



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

keutta voidaan lisätä tehokkuuslukua $e=0,05$ vastaava määrä poikkeamismenettelyllä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja ton-tin 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 2019, 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

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

Liitteet

1 Asemapiirustus



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

2 Ympäristökartta
3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Hirvonen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 46 §.

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:



16.05.2019

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



16.05.2019

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.



16.05.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
va. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.05.2019.