



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

18 §
Vartiokylä, Nissaksentie, poikkeamishakemus

HEL 2020-012534 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-09961, hankenumero 5050_101

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) kiinteistöä nro ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8145 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus nostetaan luvusta $e=0,20$ (272 k-m²) lukuun $e=0,25$ (340 k-m²).
- Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Jolia Invest Oy

Rakennusliike Piisami Oy

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) kiinteistö nro *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen omakotitalon (340 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 siten, että tonttitehokkuutta nostetaan luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tulevan pinta-alaltaan 1358 m² tontin rakennusoikeus on 272 k-m². Tonttitehokkuuden noston myötä rakennusoikeus olisi 340 k-m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaan saadaan rakentaa asuntojen ulkopuolisia taloustoiloja enintään 50 k-m², jotka rakennetaan asuinrakennuksen yhteyteen. Tontille haetaan poik-



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

keamista myös teknisten tilojen rakentamiseen kerrosalan lisäksi 5 m²/talo.

Hakija perustelee hakemustaan tontin tarkoituksenmukaisella rakentamisella ja tontin tehokkaalla käytöllä kolmen omakotitalon rakentamiseen.

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 1.10.1981 vahvistettu asemakaava nro 8145. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosaluku on II, ja tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,20$. Tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään 25 k-m²/asunto, kuitenkin enintään 50 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta 4 m sekä kadun ja puiston rajasta 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 m. Autosuojien ja rakennusten tai rakennusten osien, jotka sisältävät asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja, etäisyys tontin rajasta on vähintään 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa tontilla on 1950-luvulla valmistunut kahden asunnon kaksikerroksinen talo, jolle on haettu purkulupa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.12.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä poikkeamishakemus poikkeaa myös rakennuksien etäisyydestä tonttien rajaan, jolloin rakennusta C ei saisi rakentaa 2 metrin päähän kadun rajasta. Lisäksi muistuttaja toteaa, että hakijalle ei tulisi myöntää 5 m² rakennusoikeuden ylitystä, sillä muistuttajalle ei ole myönnetty vastaavaa ylitystä omassa laajennushankkeessa. Muistuttajan mukaan ylityksen salliminen asettaa tontinomistajat ja rakennuttajat eriarvoiseen asemaan.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että huomauttaneen naapurin omaa kiinteistöä koskee uudempi asemakaava, kuin poikkeuslupahakemusta koskevaa kiinteistöä. Tonteilla on siis erilaiset asemakaavamääräykset. Poikkeuslupahakemusta koskevalla tontilla on määräys, jonka mukaan asuinrakennus voidaan rakentaa 2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta. Poikkeuslupahakemuksessa ei ole haettu poikkeamista, koska asiassa ei synny poikkeamaa voimassa olevasta asemakaavasta rakennusten etäisyyden osalta.

Hakijan mukaan huomauttaneen naapurin kiinteistöä koskeva asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 6.8.1999, jolloin asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta on nostettu luvusta $e=0.20$ lukuun $e=0.25$, mikä tarkoittaa samaa määrää, mitä vireillä olevassa poikkeamislupahakemuksessa haetaan.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavassa suunnitelmassa esitetty lisärakentaminen tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää alueen asuntotarjontaa. Rakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan. Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuusluku olosuhteiltaan tätä poikkeuslupahakemusta vastaavissa tilanteissa.

Muistutus asemakaavan määräämistä rakennuksien etäisyyksistä on aiheeton, sillä muistuttaja viittaa asemakaavaan nro 10712. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 8145, jonka mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys kadun ja puiston rajasta on 2 metriä. Talon C kulma on kahden metrin päässä kadun rajasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran asemakaavoissa, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa lähtökohtana on ollut sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus. Yksi- tai kaksiasuntoisissa pientaloissa teknisen tilan



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

tarve on yleensä 5 m². Rakennusvalvonnan käytännön mukaan myös ulos avautuvat tekniset tilat voidaan katsoa yleisiin tiloihin avautuvaksi tekniseksi tilaksi.

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 2021, 6 §

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.

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

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



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 18 § (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:



15.02.2021

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



15.02.2021

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 18 § (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.



15.02.2021

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, joului- 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



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



15.02.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.02.2021.