



22.01.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**9 §**

**Vartiokylä, Yläkiventie 16, poikkeamishakemus**

HEL 2020-010072 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-07698, hankenumero 5050\_96

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45141 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12327 seuraavasti:

- Asemakaavan mukaan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku VII ylitetään yhdellä kerroksella.
- Asemakaavan sallittu asuinkerrosala 1 950 k-m<sup>2</sup> ylitetään 312 k-m<sup>2</sup>:llä (16 %)
- Asemakaavan mukaisesta autopaikkojen laskentanormista poiketaan niin, että autopaikkalaskelmaa ei sidota huoneistolukumäärään.
- Asemakaavan mukainen rakennusala ylitetään 12 m<sup>2</sup> (3,4 %).

**Maksu**

1 365 euroa

**Hakija**

Helsingin asumisoikeus Oy / Haso Vanha Mylly c/o Helsingin kaupunki  
Asuntotuotanto

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45141 tontti 3

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (2 262 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12327 siten, että rakennus rakennetaan kerrosta korkeammaksi kuin asemakaavassa sallitaan eli kahdeksankerroksiseksi ja ylittäen hieman rakennusalan. Näistä johtuen rakennuksen asuinkerrosala ylittyy 312 k-m<sup>2</sup> (16 %) verrattuna asemakaavan mukaiseen enimmäiskerrosalaan.

Hakija hakee myös lupaa poiketa asemakaavan autopaikkojen vähimmäismäärästä. Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vä-



22.01.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

hintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6/asunto ja 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup> (vieras). Hakija hakee lupaa olla sitomatta autopaikkamäärää huoneistolukumäärään. Tällöin noudatetaan normia 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> asemakaavamääräysten mukaisine vähennyksineen.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Asemakaavan mukaan rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerros-luku on VII (7). Suunnitelmassa rakennus on kahdeksankerroksinen (8). Poikkeus mahdollistaa ARA-tuotannon, asemakaavan toteutumisen ja muiden tonttien vapautumisen rakennettavaksi.

Asuntokerrosalan ylitys: sallittu 1 950 k-m<sup>2</sup>, rakennetaan 2 262 k-m<sup>2</sup>. Ylitys 312 m<sup>2</sup> (16,0 %). Poikkeus mahdollistaa ARA-tuotannon, asema-kaavan toteutumisen ja muiden tonttien vapautumisen rakennettavaksi.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto ja 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup> (vieras). Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Jos tontilla on senioriasuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 25 %:lla. Suunnitelman mukainen autopaikkojen määrä asemakaavan mukaan on 17 kpl + 2 vieras-ap, yhteensä 19 ap (autopaikkojen määrä vähennetty 25 %:lla). Autopaikkalaskelmassa sovelletaan normia 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> sekä 25 %:n vähennystä, jolloin autopaikkoja rakennetaan 15 ap, joista 13 ap sijaitsee tontin 45141/2 pysäköintilaitoksessa ja 2 vieras-ap maantasopaikkoina tontilla 45141/2 (joista 1 le-ap). Autopaikkojen määrässä ei oteta huomioon porrashuoneiden kerrosalaa rakennusvalvonnan (Juha Veijalainen) v. 2016 ohjeen mukaisesti.

Suunnitelmassa asuinrakennus ylittää vähäisesti asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajan (n. 12 m<sup>2</sup>, rakennusalan koko n. 354 m<sup>2</sup>, ylitys 3,4 %). Ylitys myös parantaa asuntopohjia ja huoneistomitoitusta.

## 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 9.12.2015 vahvistettu asemakaava nro 12327. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa seitsemänkerroksisen asuinkeuhkotalon, joka rakennusoi-keus kerrosalaneliömetreinä on 1 950 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan au-topaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>



22.01.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

tai 0,6 / asunto ja 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup> (vieras). Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %:lla. Jos tontilla on senioriasuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 25 %:lla. Opiskelija-asuntojen, erityisasumisen ja ikäihmisten palveluasumisen autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/300 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontti on metsäinen ja rakentamaton. Se sijoittuu olemassa olevan Yläkiventie 12:n tontin luoteiskulmaan ja rajoittuu pohjois- ja länsireunaltaan puistoon. Tontille kuljetaan Yläkiventie 12:n pihan läpi. Yläkiventie 12:n tontilla on kolme olemassa olevaa kahdeksankerroksista ja yksi neljäkerroksinen lamellikerrostalo.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.10.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se tuo lisää asuntotarjontaa alueelle eikä sillä ole haitallisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Tulevan rakennuksen lähiympäristössä Yläkiventie 12:ssa on kahdeksankerroksisia rakennuksia, joten poikkeaminen asemakaavan suurimmasta sallimasta kerrosluvusta yhdellä kerroksella kahdeksaan kerrokseen sopii kaupunkikuvaan ja tontin lähiympäristöön. Kerrosluvun ylittäminen lisää ARA-asuntotuotantoa alueella. Asemakaavan suurimman sallitun kerrosalan ylittäminen on suora seuraus lisäkerroksesta. Rakennusalan ylittäminen mahdollistaa kerrostalolle toimivan pohjaratkaisun ja enemmän asuntoja porrastasoja kohti. Rakennus on muu-



22.01.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

ten asemakaavamääräysten mukainen: kattomuodoltaan laakea, julkisivuiltaan osin rapattu ja osin muurattua tiiltä, väriltään pääosin valkoinen tai murrettu valkoinen ja tehosteväreinä on käytetty maasävyjä.

Hakijan 12.1.2021 toimittaman pysäköintiselvityksen mukaan autopaikkamäärä on laskettu asemakaavan autopaikkannormin 1ap / 120 kem2 mukaan huomioiden asemakaavan seniorikohteille mahdollistama vähennys -25%. Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta autopaikkojen laskentanormista on mahdollista, koska kohde sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella, alle 500 m metroasemasta, ja (kerrosalaan perustuva) laskentatapa noudattaa nykyistä autopaikkamäärien laskentaperiaatetta (Asuntoalueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet 2015).

Hakemukseen liitettiin myöhemmin hankkeen piha- ja hulevesisuunnitelmat. Hulevesisuunnitelma on asianmukainen, hulevesien viivytystilavuudet ovat riittäviä ja tulvareitit toimivia. Pihasuunnitelma on myös huolellisesti tehty, oleskelupihat ovat miellyttäviä, vettäläpäisevää pintaa on riittävästi, ja istutettavia puita ja muuta kasvillisuutta on riittävästi ja se on monipuolista. Myös tasaukset toimivat ja valaistusta on riittävästi. Leikki-, ulko-oleskelu-, jätteidenkeräys-, pyykinkuivaus-, tomutuslumenkeräys- ja polkupyöräpaikkoja saa asemakaavan mukaan sopimuksella rakentaa kiinteistöille yhteisiksi kortteleissa. Pihasuunnitelman mukaan nämä toiminnot sijoitetaan pääosin Yläkiventie 12:n piha-alueelle.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen.

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 2020, 8 §

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



22.01.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

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

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753  
laura.hietakorpi(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä: Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta: Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustajat	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

### Tiedoksi



22.01.2021

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-  
salainen, L. Hietakorpi  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



22.01.2021

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 9 § (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:



22.01.2021

**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**





22.01.2021

**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 9 § (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 tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



22.01.2021

## 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](mailto: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



22.01.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**Pöytäkirja**

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



22.01.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 25.01.2021.