



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

76 §

Vartiokylä, Suomenniementie, poikkeamishakemus

HEL 2024-001549 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-02513, hankenumero 5050_145

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10834 seuraavasti:

- Rakennusoikeus saa ylittyä 28 k-m² (11 %), jolloin uusi rakennusoikeus on 275 k-m², asemakaavan mukaan rakennusoikeus 247 k-m².
- Ulkoseinien paksuuden osalta siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Autopaikkoja saa toteuttaa 2 ap/asunto, yhteensä 4 autopaikkaa, asemakaavan mukaan 1 ap alkavaa 100 k-m² kohden sekä 1 ap/asunto tilapäistä pysäköintiä varten.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon (124 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10834 siten, että poiketaan rakennusoikeudesta ja autopaikkamäärästä.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Poikkeaminen rakennusoikeudesta

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 247,75 k-m² ylittyy 28 k-m² (11,3 %), yhteensä 275,75 k-m² (tehokkuusluku e=0,20 nousee e=0,25).

Hakijan mukaan rakennuksen massoittelulle rakennusoikeuden kasvatamisella on hyvin vähän kaupunkikuvallista vaikutusta. Rakennus on



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

asemoitu matalalle, ilman ylikorkeaa kellaritilaa ja sen massoittelemalla on jäsennelty siten, että rakennusmassa olisi sopusuhteissa ympäröivään rakennuskantaan nähden. Ratkaisu on linjassa Helsingin kaupungin rakentamista ja kaupunkikuvaa valvovien viranomaistahojen toiveiden sekä kaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden kanssa.

Hakijan mukaan rakennus on enemmän 1,5 kerroksinen, kuin kaksikerroksinen. Tästä riippumatta nykyaikaiset kerroskorkeudet sekä rakenteiden vahvuudet ja sokkelin sekä perusmuurin tekniset ratkaisut, nostavat rakennuksen harjakorkeutta hieman yli kaavan salliman enimmäiskorkeuden 7,0 m. Koska rakennuksen korkeus mitataan räystäskorkeudesta, joka jää selvästi alle kaavan salliman 7,0 m, rakennuksen enimmäiskorkeus esitetyllä korkeusasemoinnilla ei ylitä kaavan sallimaa enimmäiskorkeutta.

Rakennuksen peittoala

Hakijan mukaan rakennuksen peittoala on myös verrattain pieni, tilojen napakan suunnittelun ansiosta, jolloin pihamaata jää oleskelukäyttöön sekä istutuksille, vahvistaen vehreää kaupunkitilaa. Rakennuksen ja tontin muiden rakennelmien yhteenlaskettu peittoala ei ylitä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä osoittamaa enimmäismäärää 35 %.

Poikkeaminen autopaikkamäärästä

Toteutetaan yhteensä 4 ap, Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee olla 1 ap alkavaa 100 k-m² kohden sekä 1 ap/asunto tilapäistä pysäköintiä varten, jolloin kaavan mukaan kiinteistöllä autopaikkamäärän tulee olla yhteensä 5 ap.

Hakijan mukaan poikkeamispäätöshakemuksen kohteena olevalle määräalalle B toteutetaan 2 ap. Määräala A (nykyinen kadun varren asuinrakennus) on veloitettu osoittamaan 1+1 ap hallinnoimalleen määräalalle. Tällä hetkellä autopaikkoja on 1+1 kpl.

Hakijan on saanut naapurilta suostumuksen rakentaa autokatos suunnitelman mukaisesti.

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 29.11.2000 vahvistettu asemakaava nro 10834. Asemakaavan mukaan rakennuspaik-



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

ka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin pinta-ala on 991 m². Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti ja lisäksi yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 m² kohti. Kuitenkin jos tontin pinta-ala on 600–1000 m², saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tehokkuusluku on $e=0,20$.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta: kadun puoleisesta tontin rajasta 5 m, 2 m tontin rajan osalta, jos viereisen tontin leveys on enintään 6 m, muista tontin rajoista 4 m. Autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin tai kadun puoleisesta rajasta on 2 m. Naapurin suostumuksella ne saa rakentaa myös rajaan kiinni.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 20 % sallitusta asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 5 % sallitusta asuntokerrosalasta.

AO-korttelialueella asuntojen lukumäärän tontilla ollessa enintään kaksi, 1 ap/100 m² asuinkerrosalaa ja lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota 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.

Tontilla on tällä hetkellä omakotiatalo, joka on valmistunut vuonna 1972. Lähitonteilla on eri vuosikymmenillä rakentuneita pientaloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (2.5.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja

Päätöksen perustelut



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavassa suunnitelmassa esitetty hanke tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää alueen asuntotarjontaa. Sallitun rakennusoikeuden ylitys on vähäinen eikä sillä ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (MRL 217 §).

Autopaikkamääräyksestä saa poiketa, sillä Helsingin kaupungin voimassa olevan laskentaohjeen mukaan pientalotonteille (omakotitalot ja paritalot) kaikilla alueilla autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Autokatoksen vähimmäisetäisyys saa olla suunnitelmien mukaisesti alle 2 m, sillä asemakaavan mukaan naapurin suostumuksella autokatoksen saa rakentaa myös rajaan kiinni.

Rakennuksen peittoalasta ei poiketa. Suunnitelmien mukaan uuden rakennettavan rakennuksen peittoala on 109,5 m² ja vanhan rakennuksen 151,75 m², yhteensä 261 m², jolloin peittoala on noin 26 % tontin pinta-alasta (tontin koko 991 m²). Yhteenlaskettu peittoala ei ylitä Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 § kohdassa 12 osoittamaa enimmäismäärää 35 %.

Alue sisältyy Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnittelualueeseen. Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on itäväylän varren kehittäminen alueen omista lähtökohdista käsin. Tavoitteena on pientaloalueiden kylämäisen identiteetin säilyttäminen, asuntokannan monipuolistaminen, lähialueiden ja joukkoliikenteen kehittäminen sekä alueen asukkaiden kohtaamista tukevien kaupunkitilojen rakentaminen

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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.



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

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 2024, 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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950
sanna.jauhiainen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 76 § (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:



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 76 § (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



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Pöytäkirja

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



26.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Pasi Rajala
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.06.2024.