



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

**34 §
Laajasalo, Mesaanikuja, poikkeamishakemus**

HEL 2022-015084 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-10058, hankenumero 5049_115

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9280 siten, että tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Uusi rakennusoikeus on 246 k-m^2 , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 197 k-m^2 , ylitys 49 k-m^2 (25 %).

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

49. kaupunginosan (Laajasalo) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa autotallin/varastorakennuksen (yhteensä 242 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9280 siten, että tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että autosuojarakennus on nykyisellään toteutettu käyttäen osin talousneliöitä ($13,6 \text{ m}^2$) katetun varaston osalta. Hakijan mukaan autosuoja on toteutettu vain pergolakatolla ilman rakennusoikeutta vaativia ratkaisuja. Nyt toteutettu ratkaisu ei ole osoittautunut käytössä kelvolliseksi. Tonttitehokkuusluvun muutoksella mahdollistettaisiin autopergolan rakentamisen umpinaiseksi.

Poikkeamishakemuksen mukainen muutos ei muuta tontilla olevaa rakennusmassaa olennaisesti. Perusteluna poikkeamiselle on olemassa olevan toteutuksen käyttökelvottomuus ja turvattomuus talvisena aikana sekä tontin tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö. Käytön haasteet aiheuttavat hakijan mukaan haittaa myös naapurustolle. Tontin sijainti vilkkaasti liikennöidyllä paikalla puoltaa suljettua autosuojaa yksi-



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

tyisyyden ja omaisuuden turvaamiseksi sekä vähentää liikenteen melua.

Hakijan mukaan alueella kaavoitetaan jatkuvasti selkeästi suurempia tehokkuuslukuja. Mesaanikujalla on myönnetty vastaava tehokkuusluvun korotus, kuten myös Laajasalossa useille muille tonteille.

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 30.3.1990 vahvistettu asemakaava nro 9280. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jonka tonttitehokkuus eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,20$. Tontin pinta-ala on 983 m^2 , joten sillä on rakennusoikeutta 197 k-m^2 .

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai katoksia enintään 18 k-m^2 / asunto kuitenkin enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 12 k-m^2 / asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

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

Ellei toisin ole osoitettu, on rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneen pääikkunoita, muussa tapauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa sijoittaa 2 m päähän rajasta. Rakennuksen vähimmäisetäisyys kadun tai virkistysalueen rajasta on 2 m, ellei toisin ole osoitettu. Tontit saa katu- ja virkistysalueen puolelta aidata vain pensaidalla, milloin maasto ei sitä estä.

Asemakaavan mukaisesta tontin kokonaiskerrosalasta asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien saa rakentaa enintään 80 % yhteen kerrokseen. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, kulkuteinä eikä pysäköintiin, on istutettava käyttäen myös puita ja pensaita tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on, asuntojen lukumäärän ollessa enintään kaksi, 1 ap/130 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.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 2018 rakennettu asuinrakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (30.1.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska olemassa olevaan asuinrakennukseen rakennettu autokatos muokataan paremmin toimivaksi. Autosuojarakennus on nykyisellään toteutettu katetun varaston osalta, mutta autojen suojan osalta rakennus on toteutettu vain pergolakatolla ilman rakennusoikeutta vaativia ratkaisuja. Olemassa olevalla tavalla toteutettu ratkaisu ei ole osoittautunut käytössä kelvolliseksi.

Tonttitehokkuusluvun muutos mahdollistaa autopergolan rakentamisen umpinaiseksi. Olemassa olevan toteutuksen käyttökelvottomuus ja turvallisuus erityisesti talvisena aikana sekä tontin tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö parantavat asuinalueen rakentamista. Muutos ei muuta tontilla olevaa rakennusmassaa olennaisesti. Alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan ja rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua.

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.



24.03.2023

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 2023, 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 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 Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-,	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 34 § (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.



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

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 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 34 § (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.



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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.



24.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.03.2023.