



03.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**51 §  
Vartiokylä, Viikingintie 5, poikkeamishakemus**

HEL 2018-004543 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-01479, hankenumero 5050\_61

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45446 tonttia 29 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8145 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta 0,2 lukuun 0,25.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Viikingintien varren vihreä katukuva, puusto ja maastomuodot tulee säilyttää.

**Hakija**

Welldone Building Company Oy, \*\*\*\*\*

(jättöpäivämäärä 06.04.2018)

**Rakennuspaikka**

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45446 tontti 29

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden asuinrakennuksen (270 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8145 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta e=0,20 lukuun e=0,25. Rakennusoikeus ylittyisi 53,95 k-m<sup>2</sup> (25 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 269,75 k-m<sup>2</sup> nykyisen 215,8 k-m<sup>2</sup> sijaan (tontin pinta-ala on 1079 m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin tehokkuusluvun nosto mahdollistaa nykyiseen kaupunkirakenteeseen paremmin soveltuvan tiiviimmän rakentamisen ja maankäytön tehokkaan toteuttamisen. Tehokkuutta nostamalla saadaan tontin käyttö asukkaille tarkoituksenmukaisemmaksi huonontamatta tontin käyttöä. Tontin rakennusmassat antaisivat myös kaupunkikuvallisesti urbaanin näkymän. Rakennusoikeu-



03.07.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

den nosto ei aiheuta hakijan mukaan haittaa asemakaavan toteutumiselle tai muulle maankäytölle.

### 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 (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,20$ , joka vastaa  $215,8 \text{ m}^2$  asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on  $1079 \text{ m}^2$ ). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Yhdessä asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Tontille saa asemakaavaan merkityn tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja yhteensä enintään  $25 \text{ k-m}^2/\text{asunto}$ , kuitenkin enintään  $50 \text{ k-m}^2$ . Kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen. Mikäli rakennus on pituudeltaan yli 15 m, on se jaettava pienempiin yksiköihin porrastaen tai muulla vastaavalla tavalla. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Uudisrakennus on mittasuhteiden, muodon, materiaalien ja värien osalta sopeutettava ympäristöönsä. Rakennustyötä suorittaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli puita ja pensaita tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m sekä kadun 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. Mikäli autosuoja sijaitsee 5 m lähempänä tontin kadun puoleista rajaa, ei ajoa siihen saa järjestää kadun puoleiselta sivulta. Leikkipaikkoja ja oleskelutilaa on rakennettava  $10 \text{ m}^2/\text{asunto}$ .

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



03.07.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaisiksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on talousrakennuksia.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.5.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä alueen yleisilme ei tällä hetkellä ole urbaani eikä muistuttaja toivo alueen muuttuvankaan sellaiseksi. Muistuttaja kuitenkin toteaa, että tehokkuusluvun nosto lienee kaupungin toiveen mukaista.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavassa suunnitelmassa esitetty lisärakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan, tiivistää asuinalueen rakentamista ja lisää valmistuessaan alueen asuntotarjontaa. Läheisille tonteille on aiemmin laadittu yksittäisiä asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuuslukua olosuhteiltaan tätä poikkeuslupahakemusta vastaavissa tilanteissa. Ottaen huomioon naapureiden muistutuksissa esille tuomat asiat alueen urbaanisuuudesta, edetään näiden osalta aiemmin Vartiokylään toteutettujen tontin tehokkuusluvun nostojen mukaisesti. Suunnitelmat ovat Vartioharjun pientaloalueella noudatettujen kaavoitusperiaatteiden mukaisia. Alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi olemassa olevaa puustoa ja maastomuotoa tulee kuitenkin säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle



03.07.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

järjestämislle, 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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 12.6.2018). Hakijalla ei ole muistutukseen liittyen lausuttavaa.

### 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 2018, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku



03.07.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätös-  
tä erikseen pyytäneet

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös  
ja suunnittelutarveratkaisu

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-  
nen, Ala-Outinen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



03.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 51 §.**

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:



03.07.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**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**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



03.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## 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.





03.07.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.07.2018.