



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

55 §
Vartiokylä, Liikkalantie 8, poikkeamishakemus

HEL 2018-000321 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2017-08973, hankenumero 5050_58

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45460 tonttia 8 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:

- muutokset toteutetaan nykyisen rakennusmassan sisällä.

Hakija

Asunto Oy Helsingin Liikkalantie 8 (jättöpäivämäärä 4.1.2018)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45460 tontti 8

Hakemus

Hakija hakee lupaa olemassa olevan asunnon laajentamiselle rakentamalla parveketilat asuinkäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 8145 siten, että rakennusoikeus ylittyy. Tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Tontin rakennusoikeus ylittyisi $77,6 \text{ k-m}^2$ (25 %). Suunnitelman mukainen rakennusoikeus tontilla olisi 388 k-m^2 nykyisen $310,4 \text{ k-m}^2$ sijaan (tontin pinta-ala on $1\,552 \text{ m}^2$).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että lähialueelle on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen ja poikkeamisella haetaan tonttitehokkuuden nostamista vastaamaan alueen tämänhetkisiä tehokkuuslukuja. Hakijan mukaan rakennuspaikan nykyinen tonttitehokkuus on alueella voimassa olevan asemakaavan nro 8145 peruja. Hakijan perusteluissa myös mainitaan, että Helsingissä vallitseva pientalojen korttelialueiden tonttitehokkuus on $e=0,25$.

Säännökset, joista poiketaan



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

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 tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin tehokkuuslukema on

$e=0,20$, joka vastaa $310,4 \text{ m}^2$ asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1552 m^2). Tontille saa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asuimista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, ja askartelutiloja yhteensä enintään $25 \text{ k-m}^2/\text{asunto}$, kuitenkin enintään 50 k-m^2 . Kerrosalasta asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien saa rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen. Uudisrakennus on mittasuhteiden, muodon, materiaalien ja värien osalta sopeutettava ympäristöönsä. Rakennustyötä suorittaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita tai pensaita vahingoiteta. Mikäli puita tai 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.

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

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1994 ja 1996 valmistuneet asuinrakennukset sekä talousrakennuksia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan ja tiivistävät alueen rakentamista. Lähialueille on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen. Tontin tarkoituksenmukaisen käytön sekä kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämiseksi haetut muutokset tulee toteuttaa nykyisen rakennusmassan sisällä. 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 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 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Asemapiirustus |
| 2 | Ympäristökartta |
| 3 | Asemakaavaote |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

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



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 55 §.

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:



09.07.2018

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.



09.07.2018

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.



09.07.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.07.2018.