



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

102 §
Vartiokylä, Loosarintie, poikkeamishakemus

HEL 2019-008235 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-05874, hankenumero 5050_83

Päätös

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

- Tonttitehokkuutta nostetaan tehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, jolloin tontin rakennusoikeus ylittyy 65 k-m^2 .
- Poiketaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen. Peittoluku 70 % nostetaan lukuun 80 %. Rakennusten peittoala tontilla saa olla yhteensä enintään 259 m^2 .

Hakija

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8145 siten, että tontin tehokkuuslukua nostetaan luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, jolloin tontin rakennusoikeus nousee 65 k-m^2 . Lisäksi hakija hakee poikkeamista asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan sallitusta kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen siten, että peittoluku 70 % nostetaan lukuun 80 %.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuuden nostaminen on mahdollista nykyisen väljän rakentamisen tiivistämisen ja alueen uusien kaavojen perusteella. Poikkeaminen on luonteeltaan vähäinen ja linjassa alueen kehittämistavoitteiden kanssa. Peittoluvun nostamista hakija perustelee sillä, että tontilla jo ennestään sijaitseva rakennus on toteutettu kokonaisuudessaan yhteen kerrokseen (kaava mahdollistaa 2 kerrosta) ja jäljelle jäävällä peitolla voidaan toteuttaa pohja-alaltaan vain noin 40 m^2 rakennus, vaikka rakennusoikeutta olisi käytössä enemmän. Hakijan mukaan tontin jakaminen hallinnonjaolla ja kokonai-



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

suuden toteuttaminen yhdellä liittymällä säilyttää edelleen tontin väljänä ja vehreänä, jolloin poikkeaminen noudattaa asemakaavan tavoitteita, eikä heikennä niitä.

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 tontti on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa 259 m^2 asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1295 m^2). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennuspaikkaa koskee määräys, jonka mukaan kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen. Uudisrakennuksen on mittasuhteiden, muodon, materiaalien ja värien osalta sopeuduttava ympäristöönsä.

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

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1965 valmistunut asuinrakennus. Tontille on olemassa ajoliittymä Loosarintieltä. Uusi rakennus on suunniteltu rakennettavaksi nykyisen asuinrakennuksen ja Loosarintien väliselle tontin osalle.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (30.8.2019). 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 tonttitehokkuuden noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutessaan alueen asuntotarjontaa. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Alustavat



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

suunnitelmat ovat Vartioharjun pientaloalueelle aiemmin laadittujen yksittäisiä omakotitalontontteja koskevien asemakaavojen periaatteiden mukaisia. Lähialueelle on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen, ja haettu poikkeaminen vastaa paremmin alueen tämänhetkisiä tehokkuuslukuja. Rakennuspaikan nykyinen tonttitehokkuus on alueella voimassa olevan asemakaavan nro 8145 mukainen. Helsingissä vallitseva pientalojen korttelialueiden tonttitehokkuus on $e=0,25$. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Täten tonttitehokkuuden nostaminen ei haittaa alueen kaavoitusta tai sen suunnittelua.

Poikkeaminen asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan kerrosalasta saa asuntojen ulkopuoliset tilat mukaan lukien rakentaa enintään 70 % yhteen kerrokseen, voidaan sallia alustavien suunnitelmien mukaisesti. Tontille ajo toteutetaan yhdellä liittymällä, jolloin tontille jää omakotiasumiselle luonteenomaista pihatilaa ja luonnonpuustoa. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen.

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.

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 2019, 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 poikkeaa-



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja 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

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 102 §.

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:



30.09.2019

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



30.09.2019

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.



30.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.10.2019.