



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

28 §

Vuosaari, Koukkusaarentie, poikkeamishakemus

HEL 2019-012909 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-10190, hankenumero 5050_92

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6310 seuraavasti:

- Tontin tehokkuusluku saa nousta luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,30$, tontin rakennusoikeus ylittyy 51 k-m^2 (20 %).
- Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen talon, poiketen asemakaavamääräyksestä ($1\frac{1}{2}$), jonka mukaan sekä kellarikerroksen että ullakkokerroksen suurin sallittu kerrosala on puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta.
- Poiketaan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa sijoittaa erillisen, kerrosalaan laskettavan talousrakennuksen (enintään 20 m^2 lämmitettyä tilaa) siten, että talousrakennus sijoitetaan uudisrakennukseen.
- Poiketaan rakennusala sekä vähimmäisetäisyydestä tontin kadunpuoleisesta rajaon (5 m) siten, että rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin pohjoisrajaon on 3 m ja länsirajaon 4 m.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Hanke tulee toteuttaa 13.1.2020 päivätyjen viitesuunnitelmien periaatteiden mukaisesti.

Hakija

Rakennuspaikka

54. kaupunginosan (Vuosaari) *****

Hakija hakee lupaa omakotitalon (145 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6310 siten, että

- tontin tehokkuusluku $e=0,25$ ylittyy
- tontille rakennetaan kaksikerroksinen talo, kun asemakaavamääräyksen $1\frac{1}{2}$ mukaan tontille saa rakentaa yksikerroksisen talon,



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

jossa sekä ullakon että kellarin pinta-alasta enintään puolet saa osoittaa rakennusoikeuden sisältämään kerrosalaan

- asemakaavassa sallittu erillinen, enintään 20 m² talousrakennus rakennetaan osaksi asuinrakennusta
- rakennus rakennetaan 3 m ja 4 m etäisyydelle tontin rajasta, jolloin poiketaan rakennusalaista sekä määräyksestä, jonka mukaan etäisyyden tulee olla kadunpuoleisesta rajasta 5 m.

Hakija perustelee tehokkuuden nostamista ja poikkeamista kerrosluvusta sillä, että Vuosaarella muilla pientaloalueilla tehokkuusluku on 0,30. Hakijan mukaan tehokkuuden nostaminen antaa paremmat mahdollisuudet suunnitella tontille toimiva asuinrakennus.

Poikkeamista kaavamääräyksestä, joka sallii erillisen, kerrosalaan luetavan talousrakennuksen rakentamisen tontille, hakija perustelee käytettävyyden parantamisella.

Poikkeamista rakennuksen vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan hakija perustelee sillä, että rakennus on samalla etäisyydellä pohjoispuolen rajasta ja samassa linjassa tontilla jo olemassa olevan rakennuksen kanssa. Lisäksi hakija perustelle ratkaisua sillä, että pohjoispuolella on kevyenliikenteen raitti, jolloin siitä ei ole haittaa tulevalle rakentamiselle.

Hakija on täydentänyt hakemustaan 13.1.2020 päivätyillä suunnitelmillä.

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 1.7.1970 vahvistettu asemakaava nro 6310. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on $e=0,25$. Tonttia koskee määräys $\frac{1}{2}1\frac{1}{2}$, jossa roomalainen numero ilmaisee rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, ja murtoluku sen jäljessä ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Asemakaavan mukaan AO-tonteilla rakennukset on suunniteltava siten, että asemakaavassa sallittu asuntojen enimmäismäärä on mahdollista rakentaa. Tontille saa rakentaa erillisen, kerrosalaan laskettavan talousrakennuksen, jossa saa olla lämmitettävää tilaa enintään 20 m².



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava riittävä. Rakennuksen etäisyyden tontin kadunpuoleisesta rajasta on oltava vähintään 5 m, naapuritontin ja tontin puiston puoleisesta rajasta vähintään 4 m.

Asuntojen enimmäiskorkeudet ovat 1-kerroksisten rakennusten osalta 4,5 m, 1½-kerroksisten osalta 6,0 m ja 2-kerroksisten osalta 7,0 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / asunto. AO-tontilla vaadittavan autopaikkamäärän sisältävää autosuojaa, jonka kerrosala on enintään 30 m²/asunto, ei lasketa tontin kerrosalaan. Autosuojan saa tontilla rakentaa myös erillisenä rakennuksena. AO-tontilla saa kuitenkin yhteensä olla enintään kaksi rakennusta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on piha-aluetta. Samalla tontilla, rakennuspaikan itäpuolella sijaitsee vuonna 2005 valmistunut omakotitalo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (5.2.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

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. Asemakaavan mukaan omakotitonteille sallitaan kaksi asuntoa, joten ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jonka korttelitehokkuus on



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

pääasiassa 0,4-1,2, minkä pohjalta tonttitehokkuutta voidaan nostaa. Tehokkuusluvun nosto toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Poikkeaminen kerrosluvusta voidaan sallia, koska ratkaisulla ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta. Asemakaavamääräys 1/2I¹/₂ sallii tontille yksikerroksisen rakennuksen, jossa sekä kellarikerroksen että ullakkokerroksen suurin sallittu kerrosala on puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta. Voimassa oleva asemakaava on vahvistunut vuonna 1970, jolloin kaava-alueen omakotitalot olivat jo valmistuneet, ja kaavamääräyksellä on alueen silloisen kaupunkikuvan säilyttämistä ohjaava tavoite. Nykytilanteessa määräys voidaan katsoa osittain vanhentuneeksi, sillä lähialueen omakotitalot on rakennettu eri aikoina, eivätkä ne muodosta tyyliään selkeästi yhtenäistä kokonaisuutta. Rakennuksen korkeus on noin 7 m, mikä on kaksikerroksisen rakennuksen kohdalla asemakaavan mukainen. Lisäksi hakijan alustavissa suunnitelmissa rakennuksen ylin korkeusasema noudattelee ympäröivän rakennuskannan harjakorkeuksia, suurin korkeuslukeman ylitys viereisen tontin rakennukseen nähden on hakijan alustavien suunnitelmien mukaan alle 1 m.

Poikkeaminen määräyksestä, jonka mukaan tontille sallittu 20 m² talousrakennus tulee rakentaa erillisenä, voidaan sallia. Hakija esittää alustavissa suunnitelmissa, että talousrakennus sijoitetaan kiinni omakotitaloon, sen eteläiselle julkisivulle. Ottaen huomioon tontin koko ja muoto, ratkaisu on tontille sopiva ja asemakaavan tavoitteiden mukainen. Alustavissa suunnitelmissa on huomioitu ratkaisun edellyttämät paloturvallisuusasiat.

Poikkeaminen rakennusalan rajasta sekä rakennuksen 5 m vähimmäisetäisyydestä tontin kadunpuoleiseen rajaan voidaan sallia. Näiden asemakaavamääräysten tarkoituksena on jättää kadun ja rakennusten väliin vyöhyke, jotta alueelle muodostuisi kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä katunäkymiä. Alustavissa suunnitelmissa uudisrakennuksen etäisyys tontin pohjoisrajasta on 3 m, jolloin rakennus tulee samaan linjaan tontilla jo olemassa olevan rakennuksen kanssa. Ratkaisu on asemakaavan tavoitteiden mukainen. Tontin läntisellä sivulla rakennuksen suunniteltu etäisyys katualueen rajaan on 4 m. Poikkeaminen on vähäinen, eikä sillä ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

voitteiden 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 2020, 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.

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, N. Latvakoski, J. Ukkonen



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 28 § (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

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:



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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.

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 28 § (Maksun osalta).

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



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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:

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



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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 lähettäjästä 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



23.03.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 25.03.2020.