



15.10.2012

Kaj/4

§ 1135

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, tontti 45270/17)

HEL 2012-006696 T 10 04 01

Rakvv 45-640-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää ***** maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10017 osoitetusta rakennusoikeudesta ja poikkeamisen rakennusalan rajasta uudisrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä rakennusoikeus ylittyy noin 53 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 20.4.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

***** (26.4.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45270 tontti nro 17

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille toinen asuinrakennus (176 k-m²) ja rakennuksia yhdistävä kahden auton autokatos. Tontin nykyisestä rakennusoikeudesta (276,8 k-m²) on käytetty olemassa olevalle rakennukselle 152,5 k-m². Olemassa olevan ja suunnitteilla olevan uudisrakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 328,5 k-m², mikä ylittää (noin 53 k-m²) voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Vartiokylässä on tehty asemakaavan muutoksin vastaavia tehokkuuksien nostoja.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 4.9.2012 antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Asemakaavamääräykset

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI hallintokeskus@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/hallintokeskus	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Alueella on voimassa 2.12.1993 vahvistettu asemakaava nro 10017. Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,20. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusten vähimmäisetäisyys kadun puoleisesta rajasta on 5 metriä, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta. Inkeroistentien puoleisella tontin osalla on rakennusalan ja tontin rajan välissä noin 8 metriä leveä istutettava alue. Tontilla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu asuinrakennus. Tontin pinta-ala on 1384 m².

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Kaupunginhallitus toteaa, että omakotitonttien tehokkuuksien nostoja luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$ on vuodesta 2000 lukien tehty asemakaavan muutoksin Vartiokylän alueella. Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se vastaa aiemmin tehtyjen kaavamuuotosten kaavoitusperiaatteita ja vireillä olevan menettelytapamuutoksen tavoitetta edistää täydennysrakentamista pientaloalueilla. Tonttitehokkuuden nostolla mahdollistetaan tiivistävä asuntorakentaminen vajaan rakennetuilla omakotitonteilla.

Rakennuksen sijoittuminen osittain istutusalueelle voidaan katsoa vähäiseksi poikkeamiseksi. Talon etäisyys kadun puoleisesta rajasta on asemapiirroksen mukaan vähintään 4 metriä. Ratkaisu mahdollistaa uudisrakennuksen järkevän sijoittamisen tontille niin, että molemmille asunnoille on oleskelupihat. Uudisrakennuksen ja kadun väliin jää vielä riittävästi istutusaluetta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 20.4.2012 päivättyä suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Sovellettavat oikeusohjeet



Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.10.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45270/17)
- 2 Asemapiirustus (Vartiokylän tontti 45270/17)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 4.9.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1



15.10.2012

Kaj/4

Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää *****
maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman
poikkeamisen asemakaavassa nro 10017 osoitetusta
rakennusoikeudesta ja poikkeamisen rakennusalan rajasta
uudisrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisen myötä
rakennusoikeus ylittyy noin 53 k-m².

Poikkeaminen myönnettäneen ehdolla, että rakentamisessa
noudatetaan 20.4.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Hakija

***** (26.4.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45270 tontti nro 17

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille toinen asuinrakennus (176 k-
m²) ja rakennuksia yhdistävä kahden auton autokatos. Tontin
nykyisestä rakennusoikeudesta (276,8 k-m²) on käytetty olemassa
olevalle rakennukselle 152,5 k-m². Olemassa olevan ja suunnitteilla
olevan uudisrakennuksen yhteenlaskettu laajuus on 328,5 k-m², mikä
ylittää (noin 53 k-m²) voimassa olevan kaavan mukaisen
rakennusoikeuden määrän.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Vartiokylässä on tehty
asemakaavan muutoksin vastaavia tehokkuuksien nostoja.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 4.9.2012 antanut hakemuksesta
puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten
vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa 2.12.1993 vahvistettu asemakaava nro 10017.
Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella
(AO). Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,20.
Suurin sallittu kerrosaluku on II. Rakennusten vähimmäisetäisyys kadun



puoleisesta rajasta on 5 metriä, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta. Inkeröistien puoleisella tontin osalla on rakennusalan ja tontin rajan välissä noin 8 metriä leveä istutettava alue. Tontilla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu asuinrakennus. Tontin pinta-ala on 1384 m².

Osallisten kuuleminen

Selvitys naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden suostumukset on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Perustelut

Kaupunginhallitus toteaa, että omakotitonttien tehokkuuksien nostoja luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$ on vuodesta 2000 lukien tehty asemakaavan muutoksin Vartiokylän alueella. Tehokkuusluvun nosto on perusteltu, koska se vastaa aiemmin tehtyjen kaavamuutosten kaavoitusperiaatteita ja vireillä olevan menettelytapamuutoksen tavoitetta edistää täydennysrakentamista pientaloalueilla. Tonttitehokkuuden nostolla mahdollistetaan tiivistävä asuntorakentaminen vajaan rakennetuilla omakotitonteilla.

Rakennuksen sijoittuminen osittain istutusalueelle voidaan katsoa vähäiseksi poikkeamiseksi. Talon etäisyys kadun puoleisesta rajasta on asemapiirroksen mukaan vähintään 4 metriä. Ratkaisu mahdollistaa uudisrakennuksen järkevän sijoittamisen tontille niin, että molemmille asunnoille on oleskelupihat. Uudisrakennuksen ja kadun väliin jää vielä riittävästi istutusalueita.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja asuntorakentamisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, mikäli rakentamisessa noudatetaan 20.4.2012 päivättyä suunnitelmaa. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta



15.10.2012

Kaj/4

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen. Päätöksen liitteenä on ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.10.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan 20.4.2012 päivättyä suunnitelmaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Sari-Anna Pennanen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45270/17)
- 2 Asemapiirustus (Vartiokylän tontti 45270/17)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Havainnekuva



15.10.2012

Kaj/4

5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 4.9.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Hallintokeskus, Maunula

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566