

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
koskien valitusta ympäristölautakunnan 2.9.2025 tekemästä päätöksestä § 125**

Ympäristölautakunta 02.09.2025 § 125

Maanomistajat ovat jättäneet hakemuksen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-3-315-2.

Hakemuksen mukainen toimenpide edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista, koska sillä poiketaan asemakaavan määräyksistä (ALK 58.1 §).

Hakemus on saapunut Lupapiste-palvelun kautta 7.2.2025 ja sitä on täydennetty 19.8.2025

ALK 58.1 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään,

RakL 57 §

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestykselle;

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tontti on rekisteröity 19.12.2008 ja sen kokonaispinta-ala on 2483 m². Tontilla on voimassa 25.2.1969 vahvistettu asemakaava nro 57. Asemakaavassa tontti on osoitettu merkinnällä Ao3 = *Enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on rakennuslupia myönnettäessä kiinnitettävä erityistä huomiota alueen luonnonkauneuteen ja jolla asunnon huoneistoala ei saa olla pienempi kuin 60 m²*. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa yhteen kerrokseen. Tehokkuusluku on $e = 0,25$ eli rakennusoikeus on 621 krsm². Kaavassa ei ole sitovaa rakennusala.

Tontti on rakennettu ja sillä on kaksi asuinrakennusta (aiemmin ilmoitetun mukaan yhteensä 185 m²). Tontilla on näin ollen käyttämätöntä rakennusoikeutta runsaasti jäljellä.

Vuonna 2023 ympäristölautakunta on myöntänyt poikkeamisen 1 1/2 -kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi edellyttäen, että rakennus sijoitetaan Korsmaninkadun puolella samaan linjaan viereisen, samalla tontilla olevan,

asuinrakennuksen kanssa. Nyt poikkeaminen koskee lisäksi rakennuksen sijoittamista ja se halutaan sijoittaa n. 2 m lähemmäs kadun puoleista rajaa.

Hakijat perustelevat hakemusta sillä, että piha etelään jää liian pieneksi.

Kaupunki on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- Sijaintikartta
- Aluekartta
- Asemapiirros

Oheismateriaali

- Julkisivu- ja pohjakuvat
- Valokuvaliite

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä RakL 57 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa 1 1/2 - kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen sijoittamiseksi tontille 78-3-315-2 asemapiirroksen mukaisesti

Rakennus tulee yhtenäisen kaupunkikuvallisen ilmeen takaamiseksi sijoittaa Korsmaninkadun puolella samaan linjaan tontilla olevan toisen rakennuksen kanssa. Korsmaninkadun mahdollisten liikennejärjestelyjen vuoksi ei myöskään ole perusteltua rakentaa yhtään lähemmäksi Korsmaninkatua.

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella

Päätös toimitetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Asian käsittely

Lautakunnan jäsen Stephan Horn ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi, naapuri) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Yrjö Sahlstedt osallistui asian käsittelyyn.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Ympäristölautakunta 11.12.2025
92/10.03.00.02/2025

Helsingin hallinto-oikeus pyytää Hangon ympäristölautakunnan lausuntoa liittyen valitukseen, jonka maanomistajat ovat jättäneet lautakunnan 2.9.2025 § 125 tekemästä päätöksestä. Kyseisellä päätöksellä lautakunta ei myöntänyt RakL 57 §:n nojalla poikkeamislupaa kaavasta poikkeavan asuinrakennuksen sijoittamiseksi lähemmäs tontin Korsmaninkadun puoleista rajaa. Lausunnon antamiselle on saatu lisää aikaa 19.12.2025 asti.

Kuten myös valituksesta käy ilmi, ympäristölautakunta on aiemmalla päätöksellään myöntänyt poikkeamisen asemakaavan kerrosluvusta. Siinä päätöksessä lautakunta on edellyttänyt, että näin toteutettuna rakennus tulee

sijoittaa samaan linjaan tontilla olevan toisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa Korsmaninkadun puolella.

Tähän päätöksen haettiin muutosta siltä osin, että rakennus kuitenkin haluttiin sijoittaa lähemmäs katua. Sijoittamista perusteltiin erityisesti piha-alueen käytettävyydellä.

Lautakunta on perustellut omaa päätöstään ennen kaikkea yhtenäisen kaupunkikuvallisen ilmeen varmistamisella.

/

Liitteet

- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
- Kartta

Oheismateriaali

- Valitus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Lautakunta pitäytyy aiemmassa kannassaan. Kaavan kerrosluvusta poikkeaminen hakemuksen mukaisesti on mahdollista, kun rakennus sijoitetaan samaan linjaan tontilla jo olevan mansardikattoisen asuinrakennuksen kanssa kadun varressa. Näin on mahdollista saavuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisempi ilme.

Kyseisessä korttelissa on 2 tonttia; se rajautuu suoraan kulkevan Korsmaninkadun lisäksi kahteen viistosti Kormaninkatuun liittyvään katuun. Se muodostaa ikään kuin oman kokonaisuutensa kadun varren rakenteessa, mikä korostaa yhtenäisen kadunpuoleisen linjan tärkeyttä. Korttelin toisella tontilla olevat rakennukset sijoittuvat kauemmas kadusta.

Tontilla on useampi omistaja ja se on jaettu keskinäisellä sopimuksella. Sopimusta lienee mahdollisuus muuttaa siten, että kummallekin asuinrakennukselle syntyy tarkoituksenmukainen piha-alue ilman, että rakennus ns. työntyy lähemmän katua.

Viitaten edellä esitettyyn, ympäristölautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä perusteettomana. Ympäristölautakunnalla on ollut RakL:n 57 §:n nojalla mahdollisuus käyttää asiassa tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Ympäristölautakunta katsoo, että päätös on lainmukainen ja se on syntynyt laillisessa järjestyksessä.

Lausunnon oheen liitetään pyydetyt asiakirjat.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281