



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

79 §

Poikkeamishakemus (Suutarila, Pohjantähdentie 48 B)

HEL 2017-008674 T 10 04 01

Lupatunnus 40-1897-17-S, hankenumero 5048_29

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40047 tonttia 14 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

Poikkeamisen asemakaavassa nro 7660 osoitetusta:

- rakennusalasta
- kerrosalasta
- asemakaavassa määrätystä rakennusten 4 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin länsirajan pohjoisosassa

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta suurimmasta rakennuskorkeudesta on enimmillään 7 metriä.

Hakija

***** (jättöpäivämäärä 2.8.2017)

Rakennuspaikka

40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40047 tontti 14

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden kaksikerroksisen omakotitalon (yhteensä 244 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7660 siten, että rakennusoikeus ylittyy 49 k-m², toisen kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus ylittyy 1,5 metrillä, asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä tonttirajasta 4 m poiketaan siten, että toinen rakennuksista on osoitettu noin 3 m etäisyydelle tonttirajasta. Lisäksi poiketaan asemakaavassa osoitetusta rakennusalasta siten, että suurin osa rakentamisesta sijoittuu tontille esitetyn rakennusalan ulkopuolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että suunniteltu rakentaminen noudattaa kuntaohjelmassakin esitettyä asuinalueiden tiivistämistä, jossa pientaloalueilla on pyritty nostamaan tehokkuuslukuja uudempien

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

asemakaavojen tasolle $e = 0,25$. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeuden ylitys johtuu mm. nykymääräyksien mukaisesta lämpöeristeiden käytöstä yläpohjassa sekä alapohjarakenteessa, joka maaperäolosuhteiden vuoksi on syytä toteuttaa tuulettavana. Rakennuksen korkeus vastaa kuitenkin uudemmissa asemakaavoissa sallittua kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeutta. Kiinteistölle voidaan sijoittaa kaksi asuinrakennusta, niin että näille muodostuu omat piha-alueet ja autopihat. Asemakaava ei rajoita rakennusten lukumäärää tontilla ja asemakaavan mukainen rakennusalue on vanhentunut ympäristön rakennuskantaa tarkasteltaessa. Tontin kiilamaisuuden vuoksi, toisen rakennuksen yksikerroksisen talousrakennussiiven etäisyys naapurinrajasta on asemakaavamääräystä pienempi. Poikkeama mahdollistaa autoliikenteen kääntymistilan rakennuksen sisäänajopihan puolelle. Poikkeavalle etäisyydelle on olemassa naapurin suostumus.

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 7.2.1978 vahvistettu asemakaava nro 7660. Tontti 40047/14 on omakotitalojen ja muiden enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavassa osoitettu tehokkuusluku on $e = 0,2$ ja korkein sallittu kerrosaluku on kaksi. AOR- ja AO- korttelialueilla saa tontin kerrosalan lisäksi rakentaa talous- ja autonsuojatiloja enintään 25 kerrosalaneliometriä / asunto. Rakennuspaikan ympäristössä on useita erillisiä tontin tai parin tontin laajuisia asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Näiden kaavamuutosten yhtenä tavoitteena on ollut tonttitehokkuuden nosto $e = 0,25$ tasolle.

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa (2002) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A4 alueeksi, jolla aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Rakennuspaikka on rakentamaton. Lähinaapuruston rakennukset ovat valmistuneet 50-, 60-, 70 ja 80-luvuilla.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia ei ole esitetty, mutta yhdessä kuulemiskirjeessä oli kommentti, jossa kehoitettiin varaamaan autopaikkoja riittävästi tontille. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Suunnitelmassa on osoitettu tontille asemakaavan mukainen autopaikkamäärä, joka on vähintään yksi autopaikka / asunto.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennusoikeuden noston (49 k-m²), rakennusalasta poikkeamisen sekä tontin länsirajan pohjoisosassa lähemmäksi kuin 4 m naapurin rajasta rakentamisen osalta.

Poikkeamisen erityinen syy rakennusoikeuden nostoon on asuinalueen tiivistäminen sekä rakentaminen uudenpien asemakaavojen tehokkuuslukua soveltaen. Tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,2$:sta $e = 0,25$:een on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

Rakennusalasta voidaan poiketa, koska sillä saavutetaan nostetun tonttitehokkuuden ja kahden erillistalon ratkaisussa toimivat pihatilat kummallekin asunnolle. Tontilla voimassa olevan asemakaavan kaupunkikuvallinen tavoite alueellisesti tarkasti määritellyistä rakennuspai-koista on muuttunut alueella tehtyjen useiden asemakaavamuutosten ja kaavapoikkeamisten johdosta. Suunnitelmassa tontille esitetty ratkaisu kahdesta erillisestä rakennusmassasta on alueen kerroksellisesti rakentuneeseen kaupunkikuvaan soveltuva.

Rakennuskorkeuden nostoa 1,5 metrillä ei voida toteuttaa, koska se asettaa kaava-alueen asukkaat eriarvoiseen asemaan. Alueellisesti on kaksikerroksisten asuintalojen enimmäiskorkeudeksi määritelty kaavamuutoksissa tai kaavapoikkeamisissa 7 metriä. Ehtona kaavapoikkeamiselle on enintään 7 metrin rakennuskorkeus.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 §

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 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

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakijat/hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

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

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviai-
nen, Roberts
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 79 §.

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
- viranomainen 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:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



27.11.2017

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.



27.11.2017

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.



27.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.11.2017.