



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

37 §

Tammisalo, Pellonperäntie, poikkeamishakemus

HEL 2018-012494 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-019-2018-07948, hankenumero 5049_68

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) ***** koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- Poikkeamisen rakennusoikeuden määrästä siten, että tonttitehokkuus nousee enintään lukemaan 0,3.
- Poikkeamisen asuinhuoneistojen lukumäärästä siten, että tontille saa sijoittaa enintään 3 asuntoa.
- Poikkeamisen rakentamisen enimmäispeittoalasta siten, että rakennusten peittoala on enintään noin 17 % tontin pinta-alasta.
- Poikkeamisen rakennusten välimatkasta saman tontin sisällä siten, että välimatka on vähintään 3,5 m.

Poikkeamiset myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Pihasuunnittelussa tulee erityisesti huomioida tontilla oleva nykyinen puusto tontin pohjois-, itä- ja etelärajan tuntumassa. Säilytettävä puusto tulee esittää asemapiirroksessa tai pihasuunnitelmassa. Puun juuristo on suojattava rakennustöiden ajaksi. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi aitaamalla puu vähintään 1 m oksistoa laajemmalla alueelta.
- Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1ap / asunto.

Hakijat

***** (jättöpäivämäärä 4.2.2019)

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kolmen erillispientalon (yht. 360 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 2986 seuraavin poikkeamin:



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

- Poikkeamisen rakennusoikeuden määrästä siten, että tonttitehokkuus nousee lukemasta 0,25 lukemaan 0,3.
- Poikkeamisen asuntojen lukumäärästä siten, että tontille saa sijoittaa 2 asunnon sijasta 3 asuntoa.
- Poikkeamisen rakentamisen enimmäispeitto-alasta siten, että kaavan mukainen enimmäispeittoala 149,5 m² (12,5 % tontin pinta-alasta) ylittyy rakennusten osalta 56,5 m².
- Poikkeamisen rakennusten välimatkasta saman tontin sisällä siten, että välimatka on 12 metrin sijasta 8 metriä.
- Kaavaan merkitty rakennusalueen ja istutettavaksi määrätyn alueen raja ylitetään niin katujen kuin tontin pohjoisella sivulla.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

- Kerrosalan ylitys on Tammisaloon laaditun asemakaavan muutosperiaatteen mukainen.
- Autopaikat ja varastotilat ovat kokonaisuudessa rakennusten runkojen sisällä kellarissa, mikä sallii suuremmat istutusalueet.
- Tontin sisäinen ajoliikenne ja liittyminen Rajaveräjänkujaan on korkeiden kannalta luontevampi tontin länsireunalla, mikä ajaa rakennuksia lähemmäs Pellonperäntietä. Kadun puolella säilyy siten puutarhakaupungin henkeen sopiva vihervyöhyke.
- Kaupunkirakenne on kaavan laatimisajankohdasta tiivistynyt ja esitetty etäisyys on Tammisaloon nykytilanteessa suhteellisen suuri.

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 15.5.1951 vahvistettu asemakaava nro 2986. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia ja niitä varten tarpeellisia talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/5 (vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$). Tontille, jonka pinta-ala alittaa 1 500 m², saa sijoittaa enintään 2 asuinhuoneistoa. Hakemuksen kohteena olevan tontin pinta-ala on 1 196 m². Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 6 m etäisyydelle naapuritontin tai tontin rajasta. Asuinrakennusten välimatkan samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m. Tontin kadun puoleisilla reunoilla on 5 m leveä vyöhyke, joka on määrätty istutettavaksi.



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Tontilla on nykytilanteessa 2 pienikokoista asuinrakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1935 ja 1952.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys yhden naapurin (Jatasalmentie 1) kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Hakemukseen on liitetty lisäksi selvitys, josta selviää, että kaupungin hallinnassa olevan naapuritontin osalta ei ole tarvetta kuulla kaupunkia. Hakemuksesta on tiedotettu pohjoiselle rajanaapurille (As Oy Leppisaarentie 2) kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.2.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Tammisaloseura on erikseen pyytänyt mahdollisuutta kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

As Oy Leppisaarentie 2 toteaa muistutuksessaan mm. seuraavaa:

- Pyydämme, että Helsingin kaupunki ottaa huomioon asemakaavasta poikkeamisen osalta myös sen, että ko. tontille myönnettävä poikkeamislupa ei tule jatkossa estämään korttelin naapuritontin (Leppisaarentie 2) tarpeellisia lisärakentamishankkeita.
- Rakennussuunnitelmassa on kolmen asunnon ryhmä, joka ulottuu huomattavan korkealle (13,3 m) naapuritontin lähellä aluetta hallitsevana. Mielestämme kaksi matalaa asuintaloa sopeutuisi hyvin alueelle.
- Se, että autopaikat ja varastotilat ovat kokonaisuudessa rakennusten runkojen sisällä, on sillä merkittävä vaikutus pientalo ja pienkerrostaloalueen kokonaiskorkeuteen. Suunniteltu kokonaisuus liian suurena on mielestämme kyseenalainen Tammisalon alueelle muiden matalien omakoti- ja rivitalojen väliin. Mieli-piteemme mukaan suunnitelma rajoittaa Tammisalossa tähän asti tonteilla olevaa yksityisyyttä. Kyseessä ei ole vain välitön naapuri Leppisaarentie 2 vain koko Tammisalon säilyttäminen perinteisenä puutarhamaisena alueena jossa rakentamista pitäisi katsoa kokonaisuutta uudistavana, mutta asukkaiden tarpeita huomioon ottavana. Toivomme, että suunnittelussa otetaan huomioon asuntokohtaisen ulkotilan järjes-



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

täminen, maantasaosumisen yksityisyyden turvaavat pihajärjestelyt ja etäisyydet.

- Lisäksi muistutuksessa esitetään huomioita perustustöiden mahdollisesti aiheuttamista vaurioista, maaperätutkimuksista ja mm. hulevesien käsittelyä ja pohjatutkimuksia koskevista selvityksistä.

Tammisaloseura toteaa muistutuksessaan mm. seuraavaa:

- Yleisellä tasolla Tammisaloseura toteaa, että ko. tontti ja sen kiinteistöt ovat jo pitkään olleet huonossa kunnossa. On siis hyvä, mikäli tontille vihdoin tulee ryhtiä ja tontti saadaan alueen muiden kiinteistöjen veroiseen malliin ja kuntoon.
- Mitä tulee tontin tehokkuuden nostamiseen luvusta 0,25 lukuun 0,30, seura suhtautuu siihen myönteisesti.
- Muilta osin Tammisaloseura suhtautuu kielteisesti poikkeamishakemukseen, varsinkin asemakaavan nro 2986 mukaan tontille sallittujen kahden asunnon määrän nostamiseen kolmeen, rakennuksen korkeudessa suunniteltuun poikkeamiseen viidellä metrillä sekä rakennusten vähimmäisvälimatkojen alittumiseen.
- Esitetty suunnitelma on varsin massiivinen, eikä ns. istu alueen puutarha- ja puistomaiseen miljööseen hyvin, sekä ylittää kaavassa sallitut korkeudet usealla metrillä rakennuksen sallitun korkeuden ollessa 8 m, kun nyt esityksessä talojen korkeus pihan puolella olisi 13 m.
- Kolmen talon suunnitelman toteuttaminen edellyttäisi myös pääosan tontin vanhojen puiden kaatamista, mitä ei voida pitää hyväksyttävänä. Suunnitelmassa olisi myös huomioitava tarkemmin asukas- ja liikenneturvallisuus näkökulmat talojen pääuloskäyntien antaessa suoraan ajotielle.
- Yllä olevaan perustuen Tammisaloseura katsoo, ettei suunnitelma täytä Tammisalonsuunnitelman 2012-2027 vaatimuksia puutarhakaupunkimaisuudesta.
- Lisäksi muistutuksessa esitetään huomioita tonttia lännessä rajavasta, kaupungin omistuksessa oleva alueesta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa päätöksessä ilmoitetuilta osin, koska tonttikohdaisen rakentamistehokkuuden ja asuntojen lukumäärän sekä rakentamisen peittoalan lisääminen ja tontin sisäisten rakennusten välimatkojen pienentäminen sopii alueen yleiseen, hakemuksen kohteena olevalla tontilla voimassa olevan kaavan laatimisen (vuonna 1951) jälkeen merkittävästikin muuttuneeseen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tehokkuusluvun nosto ja alueen kaupunkirakennettava maltillisesti tiivistävä



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

rakentaminen edistävät voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Tontin sisäiset rakennusten välimatkat voivat olla hakemuksen esitystäkin pienempiä, jotta tehokkuustavoitteen mukainen rakentaminen on toteutettavissa kaavan mukaisia rakennusalueiden rajoja ylittämättä.

Hakemuksessa esitettyjä rakennusalueen ylityksiä ei voida myöntää, koska istutetut tonttien reunavyöhykkeet kadun ja naapuritonttien suuntaan ovat alueen kaupunkikuvallisen yleisilmeen kannalta oleellista säilyttää rakentamattomina ja mahdollisemman vehreinä. Rakentamisen vähimmäisetaisyysien säilyttäminen turvaa lisäksi edellytyksiä maankäyttöä tehostaville rakentamishankkeille myös naapuritonteilla.

Poikkeamiselle annetut, pihasuunnitteluun ja puuston säilyttämiseen liittyvien ehtojen perusteena on tontin istutettujen reunavyöhykkeiden puistomaisen ilmeen turvaaminen. Pysäköintiin liittyvien ehtojen perusteena on määritellä kaavasta poikkeavalle maankäytölle ajanmukaiset vähimmäisvaatimukset pysäköinnin suhteen.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 5.3.2019). Hakijan kanssa on tämän jälkeen neuvoteltu sähköpostitse, ja hakija on toimittanut suunnitelmasta uuden asemapiirroksen, joka vastaa tämän päätöksen sisältöä.

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

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

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

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus, päivätty 7.9.2018
- 2 Muistutusten ja jatkoneuvottelujen johdosta muutettu asemapiirustus, päivätty 24.3.2019
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Näveri



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 37 §.

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:



11.04.2019

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



11.04.2019

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.



11.04.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
va. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.04.2019.