



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

51 §
Tapaninkylä, Jukolantie, poikkeamishakemus

HEL 2024-002190 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-00067, hankenumero 5048_135

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8370 seuraavasti:

- Rakennusoikeuden saa ylittää 71 k-m² (21 %), jolloin uusi rakennusoikeus on 401 k-m² (e=0,25), asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 330 k-m².
- Ulkoseinien paksuuden osalta siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Rakennusalan rajoista saadaan poiketa alustavien suunnitelmien mukaisesti.
- Ajoliittymä saadaan toteuttaa 3,5 m leveänä, asemakaavassa 3 m leveä ajoaukko.
- Ajoliittymä saadaan toteuttaa ilman 45° sisennystä, asemakaavassa aidassa oleva ajoaukko on sijoitettava 2 m päähän katualueen rajasta siten, että aita kääntyy n. 45° kulmassa ajoaukkoa kohti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennusten perustamistavassa tulee huomioida runkomeluriski.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosa (Tapaninkylä) *****

Hakemus



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kolmen omakotitalon (370 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8370 siten, että poiketaan rakennusoikeudesta, rakennusalan rajoista, ajoliittymän leveydestä sekä 45° sisennyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Poikkeaminen rakennusoikeudesta

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 330 k-m² (tehokkuusluku on noin $e=0,2$) ylittyy siten, että uusi rakennusoikeus on 401 k-m² (tehokkuusluku $e=0,25$). Perusteena on tontin tarkoituksen mukainen käyttö ja kaupunkirakenteen perusteltu tiivistäminen alueella, jossa peruspalvelut ja juna-asema sijaitsevat muutaman sadan metrin säteellä kiinteistöstä.

Poikkeaminen rakennusalan rajoista

Rakennusalan rajoista poiketaan asunnon B osalta 0,5 m lounais-/etelärajan suuntaan. Samaan suuntaan kyseisen rakennuksen katettu ja lasitettu terassi ylittää rakennusalan rajan enimmillään noin 1,7 m. Asunnon C osalta poiketaan rakennusalan rajasta 1,2 m lounais-/etelärajan suuntaan ja 0,5 m tien puolen rajan suuntaan. Asunnon A ja C katetut ulko-oleskelutilat sijaitsevat rakennusalan ulkopuolella.

Poikkeamat edistävät riittävien piha-alueiden muodostumista asunnoille, kun autopiha saadaan keskitettyä rakennusten väliin. Nykyiset paikalta purettavat rakennukset poikkeavat rakennusalan rajoista suunnilleen yhtä paljon, joten poikkeamalla ei ole merkittävää vaikutusta tai muutosta nykyiseen kaupunkikuvaan rakennusten sijainnin osalta.

Poikkeaminen ajoliittymän 3 m leveydestä ja 45° sisennyksestä.

Ajoliittymä toteutetaan 3,5 m leveänä ilman kaavan mukaista 45° sisennystä. Perusteena on liikenneturvallisuus ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö, kun sisennys ei vie tontilta autojen peruutustilaa ja näkemäalue saadaan leveämmäksi ja siten turvallisemmaksi jo muutenkin kapean kadun kohdalla.

Rakennetaan kolme omakotitaloa asemakaavan mukaisille rakennuspaikoille kaavan mukaisin kerrosluvuin. Kaksi asunnoista on kaksi kerroksisia ja yksi yksikerroksinen kaavan kerroslukujen mukaisesti. Rakennuksissa on harjakatto. Nykyiset asuinrakennukset ja rakennelmat puretaan. Uudehko saunarakennus säästetään tulevien asukkaiden käyttöön.

Säännökset, joista poiketaan



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 13.11.1981 vahvistettu asemakaava nro 8370. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin rakennusoikeus on $e=330$. Tontilla on rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen tai enintään 70 m² suuruisen ja 4,5 m korkean autosuojan (ta¹). Tontilla on rajan osa, joka on aidattava kuusi- tai pensasaidalla ja tontin osa, jossa on oltava vähintään 1 isokasvuinen puu alueen 35 m² kohti. Tontilla on rakennusala, jolle saa rakentaa 2-kerroksisen rakennuksen ja rakennusala, jolle saa rakentaa 1-kerroksisen rakennuksen.

Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 3 m leveän ajoaukon. Aidassa oleva ajoaukko on sijoitettava 2 m päähän katualueen rajasta siten, että aita kääntyy n. 45° kulmassa ajoaukkoa kohti.

Asuntojen lukumäärän tontilla ollessa suurempi kuin kaksi: 1 ap/80 m² asuntokerrosalaa. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköimistä varten.

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. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokitellulla Tapaninkylän asuntoalueella, joka on 1900-luvun alkupuolen esikaupunkirakentamista radan varressa. Alueen asuinrakennukset olivat tyypillisesti pienehköjä, vaatimattomia ja puolitoistakerroksisia. Tontilla olevat asuinrakennukset ovat valmistuneet 1967 ja saunarakennus 2010.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (2.4.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan huomautukset liittyvät pinta- ja hulevesien järjestämiseen tontilla ja tonttien välisellä rajalla.



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että nykyinen hule- ja pintavesien hallinnan lainsäädäntö edellyttää niiden hallinnan omalla tontilla siten, että valuminen naapurin tontille ei lisääny. Tulevan rakentamisen myötä kiinteistö tullaan liittämään kaupungin hulevesiverkkoon ja hule- ja pintavedet käsitellään määräysten mukaisesti.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (15.4.2024) että alueelle eri vuosikymmeninä rakentuneet matalat pientalot muodostavat vehreän ja kerroksellisen kokonaisuuden. Museo esittää, että purkutöiden yhteydessä käyttökelpoiset rakennusosat kierrätetään mahdollisuuksien mukaan. Myös ympäristön vehreyttä ja puustoa tulee vaalia mahdollisuuksien mukaan. Mikäli tontin vehreys pystytään säilyttämään, on tontin tehokkuuden maltillinen kasvattaminen museon näkökulmasta mahdollista.

Kaupunginmuseo katsoo, että esitetty poikkeaminen on rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta mahdollinen. Lausunto-pyyntöön yhteydessä ei ole esitetty uudisrakennusten tarkempia suunnitelmia väriytyksen osalta. Museo edellyttää, että rakennukset sopeutetaan mittakaavaltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriytykseltään alueen ympäristöön asemakaavamääräysten mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavassa suunnitelmassa esitetty hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää alueen asuntotarjontaa. Esitetty hanke huomioi asemakaavan periaatteet ja tavoitteet, soveltuu Tapanilan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti tontille.

Alueella on myös vastaavissa erillisen asuinrakennuksen hankkeissa myönnetty tehokkuuden nostoja $e=0,20$ tehokkuuslukuun $e=0,25$. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on perusteltua alueella, jossa peruspalvelut ja juna-asema sijaitsevat muutaman sadan metrin säteellä kiinteistöistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (MRL 217 §).



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen ylitykset vastaavat pääosin nykyisten paikalta purettavien rakennusten rakennusaloja, eikä niillä siten ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan.

Ajoliittymän leveyden kasvattaminen 0,5 metrillä sekä toteuttaminen ilman kaavan mukaista 45° sisennystä ovat perusteltuja liikenneturvallisuuden lisäämiseksi siten, että autojen peruutustila ja näkemäalue levenee kapean kadun kohdalla.

Tontti rajautuu rautatiealueeseen (LR) minkä vuoksi rakennusten perustamistavassa tulee huomioida runkomeluriski.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukainen käyttö ja kaupunkirakenteen tiivistäminen alueella.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2024, 6 §

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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 51 § (Poikkeamispäätöksestä).

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:



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 51 § (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



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

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.



14.05.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.05.2024.