



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

84 §
Tapaninkylä, Olkitie, poikkeamishakemus

HEL 2022-005764 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-11451, hankenumero 5048_111

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8560 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, jolloin uusi rakennusoikeus on $164,5 \text{ k-m}^2$, asemakaavan mukainen rakennusoikeus on $131,6 \text{ k-m}^2$, ylitys $32,9 \text{ k-m}^2$ (25 %).
- Autotalliosan sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen koko saa olla enintään $49,5 \text{ m}^2$, asemakaavan mukaan $25 \text{ m}^2/\text{asunto}$, kuitenkin enintään 30 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta.
- Ulkoseinien paksuuden osalta siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Teknisten tilojen osalta siten, että kerrosala saadaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Sisäänkäyntikatoksen saa toteuttaa osittain istutettavalle tontin osalle alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asuinrakennus on rakennettava kahteen tasoon (asuinrakennuksen kerrosalasta enintään 70 % yhdessä tasossa).
- Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosa (Tapaninkylä) *****



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee lupaa yhden asunnon pientalon (140 k-m²) sekä talousrakennuksen (49,5 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8560 siten, että tehokkuusluku nousee $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, talousrakennustilojen enimmäiskerrosala tontilla ylittyy, ulkoseinien ja teknisten tilojen osalta voidaan ylittää kerrosala ja että sisäänkäyntikatokseksi toteutetaan istutettavalle tontin osalle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja kaupunkirakenteen tiivistäminen puoltavat hieman asemakaavaa tehokkaampaa rakentamista. Hakijan mukaan viereisillä tonteilla on käytössä tehokkuus 0,25. Kaupunkikuvallisesti tehokkuuden noston merkitys on vähäinen, mutta tontin järkevän käytön kannalta nosto on perusteltu, jotta tiiviille tontille saadaan mahtumaan väljäkko perheasunto mielekkäillä pihatoiminnoilla. Tehokkuuden nostosta huolimatta rakennus soveltuu puolitoistakerroksisena ympäristöönsä eikä poikkea toteutuneesta kaupunkikuvasta. Pientalo noudattaa paikalta purettavan rakennuksen massoitteita kerrosluvultaan ja kattomuodoltaan.

Suunnitellun rakennusoikeuden noston jälkeen asuinrakennuksen kerrosala jakautuu kerroksiin suhteessa 70/30 (1 krs / 2 krs), jonka lisäksi osa varsinaisen käyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta eli asuntokerrosalasta voidaan käyttää yksikerroksiseen talousrakennukseen, joka yhdistyy asuinosaan katoksella. Suunnitellun talousrakennuksen enimmäiskerrosala on yhteensä 49,5 k-m² ja siihen sijoittuu autosuoja, varastotilaa sekä pihasauna saunatupineen. Asemakaavassa määrätään, että talous- ja autosuojatiloja saa rakentaa enintään 30 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta. Tällä tontilla se vastaa kerrosalaneliömetreinä 39,5 k-m², jonka tontille suunniteltu talousrakennus ylittää enintään 10 k-m²:llä.

Vähäisenä poikkeamisena haettavaa poikkeamista sisäänkäyntikatoksen toteuttamista kaavassa istutettavalle tontin osalle hakija perustelee tontin tarkoituksenmukaisella käytöllä, sekä sillä, että istutettava alue ja puurivi voidaan silti toteuttaa kaavan hengen mukaisena.

Talousrakennusosio sijoittuu 2,5 m päähän länsirajasta. Tälle haetaan ko. naapurin suostumus. Mikäli naapuri ei anna suostumusta, talousrakennus voidaan toteuttaa asemaakaavan mukaisesti 4 m päähän ko. rajasta.

Säännökset, joista poiketaan

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



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.5.1984 vahvistettu asemakaava nro 8560. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta, jolla tonttitehokkuusluku on $e=0,20$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontilla on merkitty alue, jolla on oltava isokasvuisten puiden rivi. Puiden etäisyys toisistaan saa olla enintään 7 m.

Ao-korttelialueella saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/ asunto, kuitenkin enintään 30 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta sekä kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta.

Rakennuksen tulee suuruudeltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja vä-reiltään sopeutua ympäristöönsä.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä sadevesien käsittelystä tontilla, rakennustöistä aiheutuvien puiden suojaamisesta ja korvaamisesta, kellarikerroksen sijainnista, rakentamattomien alueiden istuttamisesta ja katon lappeen korkeudesta.

Asemakaavan mukaan vähimmäisetäisyydet tontin rajoista on 4 m. Tontin osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennus-ten vähimmäisetäisyys tontin rajasta saa kuitenkin olla kuitenkin alle 2 m. Autosuoja ja talousrakennus saadaan naapurin suostumuksella rakentaa 4 m lähemmäksi, kuitenkin vähintään 1,5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Kun asuntojen lukumäärä tontilla on enintään kaksi, tulee autopaikkoja olla 1 ap/ 130 m² asuntokerrosalaa. Lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntoval- taiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelite- hokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontilla oleva vuonna 1958 valmistunut rakennus puretaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudestaan tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Alueelle on annettu vastaavia tonttitehokkuuden korotuksia poikkeamisen sekä asemakaavamuutoksin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uudisrakennus sopeutuu lisäksi suuruudeltaan ja muodoiltaan ympäristöönsä eikä poikkea alueen kaupunkikuvasta.

Suunniteltu talousrakennus jää päärakennukselle selvästi alisteiseksi ja sopii mittakaavaltaan alueen rakennuskantaan. Talousrakennuksen saa sijoittaa 2,5 m päähän länsirajasta naapurin suostumuksella. Mikäli naapuri ei anna suostumustaan, talousrakennus tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti 4 m päähän ko. rajasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm sekä yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. Pykälä koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (MRL 217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Sisäänkäyntikatoksen toteuttamisella osittain istutettavalle tontin osalle ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta. Piha-alueelle jää riittävästi vehreyttä ja puutarhamaisuutta.

Asetetut ehdot vastaavat riittävästi nykyisin usein käytettyjä pientalontonttien asemakaavamääräyksiä ja ovat yleisiä alueella tehtävissä asemakaavoissa ja niistä poikkeamisissa.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tai rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

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



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
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 Hakijat	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-,	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelija tiedoksi



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 84 § (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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

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 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 84 § (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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

- 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.



23.06.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.06.2022.