



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

**114 §
Tammisalo, Mäntypaantie, poikkeamishakemus**

HEL 2022-003400 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-11782, hankenumero 5049_107

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 2986 seuraavasti:

- Tehokkuusluku saa nousta luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,30$, jolloin uusi rakennusoikeus on 186 k-m^2 , asemakaavan mukaan 155 k-m^2 , ylitys 31 k-m^2 (20 %).
- Tontille saa rakentaa asuinrakennukseen liittyviä lämmöneristämättömiä, lasitettuja terasseja, varastotiloja ja autokatoksia 30 k-m^2 verran.
- Rakennuksen pohjoissivu saa olla naapurin tontin rajasta 4 m, asemakaavan mukaan 6 m, ja rakennuksen pohjoisnurkka saa olla 2 m naapuritontin kirvesvarren rajasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontilla olevaa puustoa tulee säilyttää siltä osin kuin se on mahdollista.
- Rakennusten ja kadun välinen istutettavan alueen osa tulee säilyttää ja istuttaa puin ja pensain välttämättömiä kulkuteitä lukuun ottamatta. Tontin istutettavalle alueen osalle sijoittuva ajoyhteys saa olla enimmillään 3,5 metrin levyinen.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

44. kaupunginosa (Tammisalo) kortteli *****

Hakemus



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (186 k-m²) ja autokatoksen, varaston ja terassin (lisäkerrosala 30 k-m², 16 %) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 2986 siten, että

- rakentamistehokkuus on $e = 0,30$, jolloin rakennusoikeus $0,3 \times 619 \text{ m}^2 = 186 \text{ k-m}^2$.
- lisärakennusoikeus on $16 \% \times 186 \text{ k-m}^2 = 30 \text{ k-m}^2$.
- rakennuksen pohjoissivu sijoittuu lähimmillään 4 m päähän pohjoispuolen rajasta ja rakennuksen pohjoisnurkka vähintään 2 m naapuritontin kirvesvarresta (on naapurin suostumus).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alkuperäisen asemakaavan tekemisen jälkeen asumiseen liittyvien teknisten tilojen ja asumisen aputilojen tilatarpeiden määrä ja mitoitus ovat kasvaneet. Nämä kaikki autotalleineen on sijoitettu varsinaiseen rakennusoikeuteen. Edelleen hakija toteaa, että asumisen päätilojen mitoitusstandardit ovat kasvaneet ja että rakentamistehokkuuden nostolle on Tammisalossa noudatettava käytäntö vanhentuneen kaavan alueella (kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteet). Rakennusalueen rajojen ylitystä perustellaan tehokkuuden noston kasvattaman rakennusmassan mahdollistamisella tontille.

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, enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia ja niitä varten tarpeellisia, enintään 4 m korkeita talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8 (vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$). Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 6 metrin ja talousrakennus vähintään 5 metrin etäisyydelle naapuritontin tai puiston puoleisesta rajasta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu Asuntovaltainen 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.4.2013 Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteet.



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Tällä hetkellä tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.6.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, esim. koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Muistuttajan mielestä rakennuksen korkeus tulee olla samalla tasolla kuin muut ympäristön vanhat talot ja rakennus tulisi sen tähden rakentaa osittain maan alle niin kuin ympäristössä olevat omakotitalot. Maapohja ei saa nousta nykyisestä. Hakijoiden rakennuttamasta asuinrakennuksesta viereiselle tontille tuli muihin taloihin ja ympäristöön nähdessä kohtuuttoman korkea, kun maanpintaa nostettiin alkuperäisestä. Muistuttajan mielestä tontin lisärakentamisoikeutta (+30 k-m²) ei tule myöntää, sillä tontin pienuudesta johtuen siitä tulisi liian ahdas eikä siten sovi nykyiseen väljään ympäristöön. Etäisyydet tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti (6 m).

Tammisaloseura toteaa muistutuksessaan, että se suhtautuu kielteisesti rakennuksen ja naapuritontin rajan minimietäisyyden vähentämiseen, 2 m:iin. Tammisalossa tullaan jatkossakin lohkomään tontteja ja siksi yhdenvertaisuuden vuoksi 2 m rajaetäisyydestä voi muodostua uusi käytäntö, jos se hyväksytään. Seura katsoo, että 2 m etäisyys heikentää Tammisaloon ilmettä väljänä puutarhakaupunginosana. Se on myös omiaan aiheuttamaan riitoja uudisrakentajien ja nykyisten asukkaiden välillä. Yllä olevaan perustuen Tammisaloseura katsoo, ettei suunnitelma täytä Tammisaloon aluesuunnitelman 2012–2027 vaatimuksia puutarhakaupunkimaisuudesta ja vaarantaa nykyisten ja tulevien asukkaiden yhdenvertaisuutta rakentamisessa.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennus on hyvin huolellisesti istutettu ympäristön maanpinnat ja naapurirakennusten korkeusasemat ja niiden korkeudet huomioiden. Pintavaaituksella on saatu suunnittelua varten tieto naapuritonttien lähialueen korkeusasemasta ja kadun sekä jalkakäytävän korkeusasemasta. Rakennuksen alakerta uppoaa käytännössä rinteeseen ja nykyistä maanpintaa alemmaksi, siis naapurin näkemyksen mukaisesti. Rakennuksen kaikki rakenteet ovat selvästi yli 6 m päässä naapurin rajasta, varsinkin rakennusmassa on noin 12 m päässä.



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Vastineessa Tammisaloseura ry:n muistutukseen hakija ilmoittaa, että pihaportaan etäisyys naapuritontin (Mäntypaadentie 14b) kirvesvarresta on 2 m, rakennukseen kytketyn 1-kerroksisen varasto-osan etäisyys 3 m ja varsinaisen rakennusmassan etäisyys noin 4,5 m. Etäisyys kirvesvarresta täyttää ne ohjeet, mitä Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteissa todetaan etäisyydestä naapuritontin kirvesvarteen. Kirvesvarren toisella puolella on puistoaluetta, joten rakennuksen sijainti on puutarhakaupunkimaisen väljä.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelmat ovat laadukkaat ja pääperiaatteissaan Tammisalon pientaloalueen asemakaavojen mukaiset. Tonttikohtaisen rakentamistehokkuuden kasvattaminen sopii alueen nykyiseen kaupunkikuvaan ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tontilla voimassa oleva asemakaava on huomattavan vanha (vahvistunut vuonna 1951) ja sen jälkeen yleinen rakentamistapa ja myöhempien kaavojen periaatteet ovat Tammisalossa muuttuneet ja uusimmissa asemakaavoissa on tehty vastaavanlaisia tehokkuuden nostoja. Tehokkuusluvun nosto ja alueen kaupunkirakennetta maltillisesti tiivistävä rakentaminen edistävät voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Lisärakennusoikeus, 30 k-m², lämmöneristämättömiä lasitettujen terasseja, varastotilojen ja autokatosta varten voidaan myöntää, koska ratkaisu vastaa alueella yleisesti myöhemmissä asemakaavoissa noudatettua periaatetta.

Tonttitehokkuuden nosto tehokkuuteen $e=0,3$ tiivistää jonkin verran tontin rakennetta. Etäisyytenä naapuritonttien rajoista on siten järkevää käyttää myös laajemmin muualla Helsingin alueella käytettyä 4 m:n etäisyyttä tontin rajasta. Ns. kirveen varren kohdalla 2 m:n etäisyys tontista on perusteltua, koska kirveenvarsiuutta käytetään ajoyhteytenä, eikä lähemmäs rakentaminen esimerkiksi varjosta naapuritontin oleskelualueella. Sijoittamalla rakennus lähemmäs pohjois- ja itärajaa on tontille saatu väljemmät ja yhtenäisemmät istutus- ja oleskelualueet. Asemakaavan mukainen istutettava alue Mäntypaadentien varressa on ajoyhteyttä lukuun ottamatta myös kokonaan rakentamaton. Poikkeamispäätöksen mukaan ajoyhteys saa olla enintään 3,5 metriä leveä. Tontilla olemassa olevan puuston säilyttäminen vahvistaa Tammisalon kaupunkikuvaa puutarhakaupunginosana.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

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 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

Marjo Vänskä, arkkitehti, puhelin: 09 310 21301
marjo.vanska(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

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



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 114 § (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.



25.10.2022

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.



25.10.2022

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 114 § (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.



25.10.2022

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



25.10.2022

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.



25.10.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.10.2022.