



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

67 §

Tapaninkylä, Salotie, poikkeamishakemus

HEL 2020-005391 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02172, hankenumero 5047_25

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) kiinteistöä nro ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7540 seuraavasti:

- tonttitehokkuutta nostetaan luvusta $e=0,2$ (300 k-m²) lukuun $e=0,25$ (375 k-m²)
- rakennetaan tontin osalle, josta asemakaavassa on määräys "Tontin osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä."
- kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan 6 metristä 6,6 metriin.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennukset tulee rakentaa kahteen tasoon (enintään 70% kerrosalasta yhdessä tasossa)
- Autosuoja- ja varastotilaa saadaan rakentaa 25 m²/asunto
- Puiden kaatoa tulee välttää asemakaavan mukaisella tontin osalla, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, erityisesti maisemallisesti merkittäviä puita tulee pyrkiä säilyttämään. Hankkeen yhteydessä sekä säilytettävät että kaadettavat puut on esitettävä rakennuslupapiirustuksissa koko tontin osalta.
- Laadittu puustokartoitus tulee korjata ja täydentää, ja se tulee lisätä rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Maksu

1 000 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) kiinteistö *****



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden paritalon (375 k-m²) rakentamiseen poike-
ten voimassa olevasta asemakaavasta nro 7540 rakennusoikeuden
osalta. Tonttitehokkuuslukua haetaan nostettavaksi luvusta e=0,2 (300
k-m²) lukuun e= 0,25 (375 k-m²), jolloin kerrosalan lisäys on 75 k-m².

Alustavien suunnitelmien mukaan rakentaminen sijoittuu osittain alueel-
le, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on määrätty säi-
lytettäväksi asemakaavassa. Hankkeen yhteydessä alueelta joudutaan
kaatamaan puita.

Lisäksi lupaa haetaan rakennusten enimmäiskorkeuden ylittämiseen si-
ten, että korkeus on enintään 6,6 metriä.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Rakennusoikeuden ylitys: valmiin infrastruktuurin ja hyvien liikenneyh-
teyksien piirissä olevan tontin tarkoituksenmukainen ja riittävän tehokas
käyttö. Tehokkaampi rakentaminen on valtakunnallisten alueidenkäyt-
tötavoitteiden mukaista (VAT). Poikkeamisesta huolimatta tontille jää
hyvin pihatilaa ja puustoa pystytään säilyttämään.

Kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut: tontilla on tehty puustokartoitus,
jossa on esitetty tontilla olevat puut. Arvokkaat ja kaupunkikuvallisesti
merkittävimmät puut säilytetään. Rakennukset sijoitetaan tontilla siten,
että em. puita pysytään säilyttämään. Poikkeamalla asemakaavasta
arvokkaimmat puut pystytään paremmin säilyttämään. Asemakaavan
vaatima 1 puu / tontin 120 m² saavutetaan.

Rakennuksen korkeus: riittävän huonekorkeuden ja eristepaksuuden
saavuttaminen. Vaatimukset rakennusten eristepaksuuksista ovat
muuttuneet kaavan laatimisen jälkeen.

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 19.1.1978 vahvis-
tettu asemakaava nro 7540. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on
omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelia-
luetta. Tonttitehokkuusluku on e=0,2.



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, ja kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeus on 6 metriä.

Tontin pohjoisosaan on osoitettu alue, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä. Tontilla on oltava tai sinne on istutettava vähintään yksi isokasvuinen puu tontin kutakin alkavaa 120 m² kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80 k-m².

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.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1961 rakennettu kahden asunnon talo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (22.5.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 3 kpl. Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset (sähköposti 16.6.2020), joihin hakija on antanut vastineen.

Muistutukset sekä hakijalta saadut vastineet aihepiireittäin:

1. Tonttitehokkuuden nosto

- Tonttitehokkuuden ylitys ei ole perusteltu alueella, sillä se muuttaa lähialueen rakennuskannan ilmettä.

Vastine

Perustellaan asemakaavamuutosta tontin tarkoituksenmukaisella ja riittävän tehokkaalla käytöllä. Tontti on valmiin infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien piirissä. Tehokkaampi rakentaminen on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaista. Haetusta poikkeamisesta huolimatta tontille jää hyvin pihatilaa ja puustoa pystytään säilyttämään.

2. Rakennuksien korkeus



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

- Rakennusten enimmäiskorkeutta ei ole ilmoitettu, mitta on annettu vain räystäskorkeuteen (6,5 m). Harjakorkeus tulee olemaan liian korkea.
- Ympäristön rakennukset ovat pääsääntöisesti matalahkoja.

Vastine

Rakennuksen korkeus on julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan korkeus maanpinnasta (pks-ravan ohje). Asemakaavan mukaan 2.-kerroksinen rakennus saa olla 6 m korkea. Haetaan poikkeamista siten, että 2.-kerroksisen rakennuksen korkeus voisi olla 6,6 m maanpinnasta. Poikkeamista perustellaan riittävän huonekorkeuden ja eristepaksuuden saavuttamisella. Vaatimukset rakennusten eristepaksuuksista on muutuneet asemakaavan laatimisen jälkeen.

3. Suojeltu puusto

- Puustokartoituksessa säilytettäviksi merkityt haavat ovat todellisuudessa tammia. Myös muita puita puuttuu tai ne on merkitty väärin paikkoihin.

Vastine

Tontilla on käyty paikan päällä tekemässä puustokartoitus kahden eri yrityksestä olevan ihmisen toimesta. Molemmat kartoitukset on tehty keväällä, jolloin puissa ei ole ollut lehtiä. Tämä varmastikin selittää tuon virheen säilytettäväksi merkittyjen tammien puulajitunnistuksessa. Internetistä löytyvät ilmakuvat ovat vanhentuneita, niissä näkyy enemmän puita kuin tontilla on todellisuudessa.

Lisäksi kuulemisen yhteydessä muistutettiin autopaikkamäärästä sekä avo-ojista.

Muistuttajien mukaan suunnitelmissa esitetty autopaikkamäärä on liian suuri, sillä rakennuspaikka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella.

Salotien varrella katualueella kulkee avo-oja. Avo-oja tulee muistuttajien mukaan säilyttää, sillä kuivatusjärjestelmä perustuu ojiin.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Ottaen



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua.

Läheisille tonteille on aiemmin laadittu asemakaavoja, joiden tarkoituksena on ollut nostaa tontin tehokkuuslukua. Lähialueille on lisäksi annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Helsingissä vallitseva pientalojen korttelialueiden tonttitehokkuus on $e=0,25$. Tehokkuusluvun nosto edistää Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteita.

Puuston poistaminen asemakaavan mukaisella tontin osalla, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan. Asemakaavan merkintä on tarkoitettu suojaamaan olemassa olevaa puustoa tarpeettomalta hävittämiseltä. Merkintää ei ole tarkoitettu aivan ehdottomaksi rakennusrajaksi, mikäli puuston säilymisestä ja korvaamisesta huolehditaan.

Asemakaavassa osoitettu 6 metrin enimmäiskorkeus kaksikerroksisille rakennuksille on riittämätön nykyisten rakennusmääräysten valossa ja rakennusteknisesti toimivan ratkaisun saamiseksi. Asemakaavan määräys voidaan katsoa vanhentuneeksi. Alueelle 2000-luvulla tehtyjen asemakaavan muutoksien kaksikerroksisten talojen enimmäiskorkeus on 7 metriä, joten haettu enimmäiskorkeus on kohtuullinen ja noudattaa alueella aiemmin tehtyjä ratkaisuja. Enimmäiskorkeudella tarkoitetaan räystäskorkeutta, ja harjakorkeutta ei erikseen määrätä.

Autopaikkamäärä on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa, eikä kaavasta tältä osin poiketa.

Tontin hule- ja pintavaluntavesien hallinta ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Tontin edessä katualueella sijaitseva avo-oja tulee ottaa huomioon tonttiliittymän siirron yhteydessä tehtävissä ratkaisuisissa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen sekä alueen tarkoituksenmukainen 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

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



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

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

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksen tehneet	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, Kettunen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 67 § (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 seuraava:



08.07.2020

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



08.07.2020

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.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 67 § (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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

- 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



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



08.07.2020

Maankäyttöjohtaja

Pasi Rajala
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.07.2020.