



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

61 §
Malmi, Paavolantie, poikkeamishakemus

HEL 2021-000059 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-08588, hankenumero 5048_82

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin ***** tonttia ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 5111 seuraavasti:

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

38. kaupunginosan (Malmi) korttelin ***** tontti *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden puurakenteisen paritalon (yhteensä 264 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 5111 siten, että:

- Poiketaan asuntojen lukumäärän suhteen, asemakaava sallii yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta enimmäiskorkeudesta (7 m) 320 mm.
- Poiketaan rakennusosalasta etelänurkalla enimmillään noin 1,7 m ja parvekkeen nurkalla enimmillään noin 2,3 m.

Hakija hakee myös lisärakennusoikeutta MRL 115 § mukaisesti ylityksiin ulkoseinän 250 mm ylittävän osuuden verran.

Poikkeamista asuntojen lukumäärästä hakija perustelee sillä, että vaihtoehtona on lohkoa tontti kahdeksi tontiksi, mutta koska asunnoista on suunniteltu muodostettavan asunto-osakeyhtiö, poikkeama samalle tontille rakentamisesta tekisi kiinteistön hallinnasta helpompaa. Lisäksi hanke noudattaa muuten kaavamääräyksiä tehokkuuden, kerrosluvun



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

ja peittoalan suhteen, joten tontin jakotoimenpiteellä ei olisi muuta vaikutusta ympäristöön, ja se on näin ollen vain hallinnollinen lisätoimi. Tämän lisäksi rakennushanke on selvästi helpompi viedä läpi yhtä aikaa ja vähentää siitä ympäristölle aiheutuvaa haittaa.

Rakennusoikeuden ylittämistä hakija perustelee sillä, että kyseessä on vähäinen poikkeama. Johtuen ennen vuotta 2000 hyväksytystä asemakaavasta, kerrosalan ylitystä haetaan seinäpaksuuden 250 mm ylittävältä osalta. Hakija perustelee ylitystä tasavertaisuuteen esimerkiksi samaan kortteliin kuuluvan naapuritontin kanssa, missä kaava on uusittu ja rakennusoikeus voi ylittää ilman poikkeamaa 250 mm seinäpaksuuden ylittävän osan. Nyt haettu ylitys näin ollen vaikuttaa ympäristöön sitä enempää.

Rakennuksen enimmäiskorkeuden ylitystä hakija perustelee sillä, että poikkeaminen on vähäinen.

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 16.5.1964 vahvistettu asemakaava nro 5111. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuntorakennusten korttelialuetta (AO2), jolla oleville tonteille saa rakentaa yhden enintään 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Tontilla sallittu asuntojen enimmäismäärä on kaksi. Tontin tehokkuusluku $e=0,25$, joka vastaa 251 k-m² asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 003 m²). Asuntorakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta 6 m.

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.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1968 valmistunut asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit. Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laa-



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

jempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on annettu kolme muistutusta.

Muistuttaja nro 1 vastustaa rakennusoikeuden nostamista ja asuntojen pientä kokoa, jotka poikkeavat naapuruston rakentamistavasta. Muistuttajan mielestä pienten asuntojen rakentaminen viittaa vuokraustointintaan, ja tontille tulisi myös liian paljon pysäköintipaikkoja.

Muistuttajan nro 2 mielestä tontille aiotaan rakentaa kaavan vastaisesti ja alueen olemassa olevasta rakennuskannasta olennaisesti poiketen useita asuinrakennuksia, joissa kussakin on useita pieniä asuntoja. Muistuttaja toteaa tämän johtavan asemakaavan maksimi-arvojen ylittämiseen useissa kohdissa. Muistuttaja ei hyväksy suunnitelmaa missään kaavasta poikkeavassa kohdassa.

Muistuttaja nro 3 esittää toiveensa huonokuntoisten pihakoivujen kaatamisesta.

Vastineessaan hakija toteaa, että hankkeessa ylitetään rakennusoikeus ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävällä osalla. Hakijan mukaan tontille voitaisiin hakea lohkomisen kahdeksi osaksi, jolloin nyt ehdotetut kaksi paritaloa voitaisiin rakentaa samalla tavalla ja kokoisina kaavamääräysten mukaisina. Poikkeamista haetaan, koska yhdelle tontille rakentaminen nopeuttaa prosessia ja helpottaa kiinteistön hallintaa, käyttöä ja huoltoa sekä vähentää näin naapureille aiheutuvaa haittaa. Lisäksi hakija toteaa, että asuntojen hallintamuotoa ei määrätä kaavassa, eikä sitä ole vielä suunniteltu. Periaatteessa kuka vain alueella voi vuokrata rakennuksensa useammallekin vuokralaiselle. Tontille edellytetään rakennettavaksi 1 ap/asunto ja yksi yhteinen varapaikka. Hakija toteaa, että jos tontti lohkotaan, tulee lisää ainakin yksi varapaikka.

Hakija toteaa, että alueen olemassa oleva rakennuskanta ei ulkoasunsa tai muotonsa puolesta muodosta kaavallista esimerkkiä, tai muuta suunnittelua suoraan ohjaavaa määrettä, vaan alueella noudatetaan asemakaavan määräyksiä. Poikkeamista haetaan rakennusten määrän suhteen. Samoin vähäistä poikkeamaa haetaan rakennuskorkeudelle ja rakennusalan ylitykselle. Kummassakin asuinrakennuksessa on kaksi asuntoa, joiden kokoa ei määrätä muuten kuin asuntorakentamisen asetuksissa, joita suunnitelmat noudattavat.

Lisäksi hakija toteaa, että tontin luoteisnaapurin vasten olevalla rajalla olevat vanhat koivut voidaan kaataa, ja uudisrakentamisen takia ne joudutaan joka tapauksessa kaatamaan.



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa asuntojen lukumäärän noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Asuntojen lukumäärän nosto edistää yleiskaavan tavoitteita eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

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 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennuksen enimmäiskorkeudesta voidaan sallia. Alustavien suunnitelmien mukainen poikkeaminen (320 mm) on vähäinen.

Poikkeaminen rakennusalan rajasta voidaan sallia. Hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä ylitys on enimmillään noin 1,7 m rakennuksen eteläkulmassa ja noin 2,3 m parvekkeen eteläkulmassa. Ylitys kohdistuu tontin länsireunaan, johon on vuonna 1964 asemakaavassa osoitettu noin yhdeksän metrin levyinen suojavyöhyke Latokartanontielle (nykyisin Vanha Helsingintie). Tielinjaus on sittemmin sijoitettu etäämmälle länteen, ja lähialueen asemakaavatilanne on merkittävästi muuttunut. Tontin länsipuolella on nykyisin Helge Nymanin kuja, joka on kevyen liikenteen väylä. Naapuritontille vuonna 2018 laaditussa asemakaavassa rakennusalan etäisyydeksi tontin länsirajaan on osoitettu noin neljä metriä, ja hakijan esittämän ratkaisun voidaan katsoa mukailevan sitä. Poikkeaminen on vähäinen, eikä sillä ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen sekä tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen.

Haettu toimenpide ei 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 vaiku-



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

tuksiltaan 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 2021, 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

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

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 61 § (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:



10.05.2021

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



10.05.2021

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 61 § (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 tiedoksi-saannista.

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



10.05.2021

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, 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:

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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



10.05.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.05.2021.