



§ 122

Tapaninkylä, Kottaraistie, poikkeamishakemus

HEL 2022-014088 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-05762, hankenumero 5048_118

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39137 tonttia 22 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3333 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,15$ lukuun $e=0,25$, jolloin rakennusoikeus ylittyy $161,2 \text{ k-m}^2$, asemakaavan mukainen rakennusoikeus on $241,8 \text{ k-m}^2$, yhteensä 403 k-m^2 (ylitys 66,6 %). Sallittu rakennusoikeus sisältää kaikki haetut poikkeamiset rakennusoikeuteen: autosuojatiloja, ulkoseinien paksuuden enimmäismäärän 250 mm:n ylityksen sekä teknisten tilojen kerrosalan ylityksen.
- Rakennuksen kerrosluku saa olla kaksi, asemakaavan mukaan yksi.
- Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus saa olla 7,5 m, asemakaavan mukaan rakennuksen enimmäiskorkeus on 5,0 m.
- Määräyksestä, jonka mukaan tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/10, saadaan poiketa.
- Rakennusten vähimmäisetäisyys naapurin tontin rajaan saa olla 4 m, asemakaavan mukaan asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin tai puiston puoleisesta rajasta tulee olla vähintään 6 m ja talousrakennuksen etäisyyden tontinrajasta tulee asemakaavan mukaan olla 5 m tontinrajasta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Uusi asuinrakennus tulee rakentaa kahteen tasoon (asuinrakennuksen kerrosalasta enintään 70 % yhdessä tasossa).
- Rakentamisen etäisyys tontin rajoista min. 4 m.
- Autosuoja-, varasto- ja talousrakennustilaa saa rakentaa enintään 25 m^2 asuntoa kohden kerrosalan estämättä.
- Maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.



- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39137 tontti 22

Hakemus

Hakija hakee lupaa 2-kerroksisen erillispientalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 3333 siten, että

- tontin tehokkuusluvusta siten, että tehokkuus nousee 0,15 -> 0,25
- ulkoseinien paksuuden enimmäismäärä 250 mm ylittyy
- teknisten tilojen kerrosala ylittyy
- uudisrakennuksen etäisyys naapuritontin rajaan on vähintään 4 m sekä lähimpään rakennukseen vähintään 8 m etäisyys, asemakaavassa enimmäisetäisyys tontin rajaan 6 m
- rakennuksen enimmäiskorkeus 7 m, asemakaavassa 5 m
- rakennuksen kerrosluku on kaksi, asemakaavan mukaan yksi, asemakaavassa sallitaan huoneistoihin kuuluvien huoneiden sisustaminen ullakolle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueen kaupunkikuvaan sopii nykyistä tiiviimpi rakentaminen. Hakijan mukaan lisääntynyt rakennusoikeus voidaan ongelmitta käyttää kaksikerroksiseen uudisrakennukseen siten, että kiinteistölle jää kaupungin pienalueelle normaalilla tavalla viheralueita ja pihaa.

Tontilla olevan rakennuksen viereen sijoitetaan kaksikerroksien uudisrakennus tontilta purettavan autotallin paikalle ja autopaikotus järjestetään kahdella autokatoksella

Hakija perustelee hakemustaan myös siten, että kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu tehokkuusluvun noston myötä, kun alueella useilla kiinteistöillä on tehokkuusluku nostettu jo e=0,25:een.



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 20.8.1953 vahvistettu asemakaava nro 3333. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuintontti, jolle saa rakentaa yksikerroksisen enintään 5 m korkean asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa. Ullakolle saa sisustaa alakerran huoneistoon kuuluvia huoneita. Tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/10. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta tulee olla vähintään 6 m. Maistraatti voi sallia, että tontille rakennetaan enintään 4 m korkea ja enintään 50 m² laajuinen talousrakennus, jonka etäisyys tontin rajasta on vähintään 5 m.

Asuintonteilla ja yleisten rakennusten tonteilla rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava.

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.

Nykyään tontilla on vuonna 1963 valmistunut yhden asunnon 2-kerroksinen rakennus ja vuonna 1986 valmistunut talousrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Naapurustossa on pääasiassa 50-, 60- ja 70-luvulla valmistuneita pientaloja, uusimmat 1990- ja 2000-lukujen vaihteessa. Tontti on osa laajaa omakotitaloaluetta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (21.12.2022). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Uudisrakennukseen esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen maankäyttöön ja rakennuskantaan, edistä-



vät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä sekä tiivistävät aluetta voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alustavien suunnitelmien mukaan uudisrakennus sopeutuu muodoltaan ympäristöönsä eikä poikkeaa alueen kaupunkikuvasta. Tehokkuusluvun nosto toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) 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 (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Rakennusoikeuden jakaminen kahdeksi erilliseksi rakennukseksi ei ole ristiriidassa alueen asemakaavan tavoitteiden tai alueen rakennustypologian kanssa. Uudemmissa asemakaavoissa alueelle on sallittu rakentaa tontille kaksi asuinrakennusta.

Rakennusten enimmäiskorkeudesta poikkeaminen on nykyaikaisen rakennustavan, eristepaksuuksien ja tarvittavien rakenteiden perusteella tarkoituksenmukaista. Uudemmissa asemakaavoissa on sallittu asuinrakennusten kerrosluvuksi kaksi ja enimmäiskorkeudeksi 7 metriä. Viereisten tonttien asemakaavan (nro 6279) mukainen korkeus kaksikerroksiselle asuinrakennukselle on 7 metriä. Ottaen huomioon rakennusten korkeudet ympäröivillä tonteilla, poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeaminen rakennusten vähimmäisetäisyyksistä naapuritontin rajasta voidaan hyväksyä päätöksessä mainituin ehdoin, sillä alustavan suunnitelman mukainen rakentaminen mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön, eikä se ole voimassa olevan asemakaavan keskeisten periaatteiden vastainen eikä poikkeamisilla ei ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Uudemmissa asemakaavoissa rakennuksen enimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 metriä.

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

Poikkeamisen erityinen syy on tontin ja 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 ympä-



ristön 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 1 § 2 mom. kohta 15a
Rakennusvalvontataksa 2023, 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



28.02.2023

Asia/22

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1



28.02.2023

Asia/22

Liite 2

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto