



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

18 §

Malmi, Tuiskutie, poikkeamishakemus

HEL 2019-013525 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-09531, hankenumero 5048_61

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 5343 seuraavasti:

- tonttitehokkuutta nostetaan tehokkuusluvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,34$, jolloin tontin rakennusoikeus ylittyy 50 k-m^2 (yhteensä 189 k-m^2)
- ylitetään asemakaavassa osoitettu enimmäiskerroslukua $1\frac{1}{2}$ siten, että rakennus on 2-kerroksinen
- poiketaan asuinrakennusten 12 metrin vähimmäisetäisyydestä toisistaan siten, että vähimmäisetäisyydeksi sallitaan 8 metriä
- poiketaan asuinrakennusten 6 metrin vähimmäisetäisyydestä naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta siten, että vähimmäisetäisyydeksi sallitaan 4 metriä.

Hakija

Rakennuspaikka

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (189 k-m^2) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 5343 siten, että

- tontin tehokkuuslukua nostetaan luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,34$, jolloin tontin rakennusoikeus nousee 50 k-m^2 (36 %)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta enimmäiskerrosluvusta $1\frac{1}{2}$
- poiketaan asuinrakennusten 12 metrin vähimmäisetäisyydestä toisistaan
- poiketaan asuinrakennusten 6 metrin vähimmäisetäisyydestä naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta.



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että yleiskaavaan on merkitty tavoitteet tehokkuuden nostamisesta pientaloalueilla maksimissaan 0,4 tehokkuuteen saakka. Hakija mainitsee, että erityisesti Malmin lentokenttäalueella korttelirakenne tulee olemaan monipuolista ja lentokentän alue erottuu olemassa olevasta rakenteesta omaleimaisena alueena. Hakija huomauttaa, että rakennuspaikka on aivan lentokenttäalueen vieressä, jonka lähelle on tulossa townhouse-tyylistä rakentamista. Hakijan mielestä on ilmeistä, että olemassa olevan pientaloalueen rakennuskanta hiljalleen uudistuu ja tehokkuus alueella kasvaa. Hakijan mukaan poikkeamisen erityinen syy on tontin tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö.

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 21.4.1964 vahvistettu asemakaava nro 5343. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakoti- ja huvilamaiseen tapaan rakennettava korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on $e=0,25$, joka vastaa $139,25 \text{ m}^2$ asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 557 m^2). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on $1\frac{1}{2}$, jossa murtoluku numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Tontille saa sijoittaa yhden asuntorakennuksen. Asuntorakennusten vähimmäisetäisyys toisistaan on 12 m ja 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 1963 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. Yhdessä hakijan toimittamassa kuulemislomakkeessa puolletaan tonttitehokkuuden nostoa. Toisessa hakijan toimittamassa kuulemislomak-



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

keessa toivotaan pysymistä kaavan mukaisessa 1½-kerroksen ratkaisussa.

Muilla naapureilla ei ollut huomauttamista. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tontin tehokkuusluvun noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Poikkeamisella ja toteutuvalla uudisrakentamisella tuetaan voimassa olevan asemakaavan toteutumisen edistämistä ja tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tehokkuusluvun nosto edistää yleiskaavan tavoitteita eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poiketen asemakaavassa osoitettusta kerrosluvusta. Asemakaavan mukainen rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1½, jossa murtoluku numeron jäljessä osoittaa ullakokerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Suunnitelmissa esitetty ratkaisu on 2-kerroksinen. Esitetty ratkaisu voidaan toteuttaa, koska muutos kaupunkikuvaan on varsin vähäinen. Esitetty kokonaisratkaisu tukee Malmin alueen muutosta.

Alustavien suunnitelmien mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa erillispientalo 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa poikkeamalla asuinrakennusten 12 metrin vähimmäisetäisyydestä toisista rakennuksista sekä asuinrakennusten 6 metrin vähimmäisetäisyydestä naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta siten, että vähimmäisetäisyydeksi toisista rakennuksista sallitaan 8 metriä ja vähimmäisetäisyydeksi naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta sallitaan 4 metriä. Tarkasteltaessa hakemuksen kohteena olevaa tonttia ja Malmin aluetta kokonaisuutena, alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen lähemmäs naapuritontin rajaa edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja toiminnallista toteutumista.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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 vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

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 2020, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

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

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen, Jama
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 18 § (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 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, 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:



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

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

Pöytäkirja

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

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 18 § (Maksun osalta).

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



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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:

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



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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 lähettäjästä 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

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



28.02.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.03.2020.