



§ 301

Tapaninkylä, Saunatie, poikkeamishakemus

HEL 2020-008579 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-06399, hankenumero 5047_28

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8295 seuraavasti:

- Poiketaan osittain asemakaavan mukaisten rakennusalojen rajoista siten, että tontille saa rakentaa yhden rakennuksen kahden erillisen rakennuksen sijaan.
- Asemakaavassa sallitusta kerrosalan määrästä (260 k-m²) poiketaan siten, että kerrosalaa toteutuu yhteensä 346 k-m²:
 - Kerrosala voidaan ylittää 66 k-m² tontilla säilytettävän talousrakennuksen johdosta.
 - Siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti (10 k-m²).
 - Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti (10 k-m²).
- Poiketaan asemakaavan mukaisesta talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan (asemakaavassa 1,5 m) sekä sen enimmäiskoosta (asemakaavassa 30 m²).
- Toteutetaan kaksi tontiliittymää asemakaavassa sallitun yhden ajoaukon sijasta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehtoilla:

- Rakennuksen yksikerroksinen osa tulee sijoittaa tontin pohjoisosaan.
- Mikäli talousrakennus puretaan tai se tuhoutuu, tontille rakennettavan uuden talousrakennuksen tulee olla asemakaavan määräyksien mukainen.
- Asemapiirroksen säilytettäväksi merkityt puut tulee säilyttää tai jos niiden kaataminen on välttämätöntä, ne tulee korvata uusilla puilla.
- Tontilla tulee olla puita.



- Hulevesien hidastamiseksi tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä pitää esittää pihasuunnitelma.
- Tontille voidaan toteuttaa kaksi tonttiliittymää ainoastaan siinä tapauksessa, jos tontille rakennetaan kaksi asuntoa tai kahdeksi asunnoksi sopivalla tavalla.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa paritalon (280 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 8295 seuraavasti:

- Kaavassa on kaksi erillistä rakennusala, haetaan poikkeamaa yhdelle rakennukselle, joka sijoittuu osin molemmille rakennusaloille.
- Talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä tontin rajasta (asemakaava: 1,5 m), olemassa oleva rakennus on rajassa kiinni.
- Asemakaavaan merkitystä kerrosalasta (260 k-m²), haetaan poikkeamaa rakentaa yhteensä 346 k-m², josta 66 k-m² on säilytettävän talousrakennuksen osuutta, 10 k-m² ulkoseinien 250 mm ylittävää osuutta ja 10 k-m² asuntojen teknisten tilojen osuutta (MRL 115 §). Kokonaisylitys on 86 k-m², eli 33 %.
- Säilytettävä talousrakennus ylittää kaavan salliman 30 k-m² enimmäiskoon.
- Kaava sallii yhden tonttiliittymän, haetaan poikkeamaa rakentaa kaksi.

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

- Rakennusalan rajojen osalta perusteena on tontin tarkoituksen mukainen käyttö ottaen huomioon talousrakennuksen säilyttäminen ja pihatoimintojen sijoittelu.



- Perusteena poikkeamiin talousrakennuksen osalta on halu säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä säilyttämisen arvoinen rakennus.
- Ulkoseinien ylityksen sekä teknisen tilan osalta kerrosalan ylitys on perusteltu ottaen huomioon nykypäivän energiavaatimukset sekä yhdenvertainen kohtelu suhteessa uusiin kaava-alueisiin, joilla molemmat ylitykset sallitaan suoraan lain puitteissa ilman poikkeamia.
- Tonttiliittymien osalta on perusteena tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja pihatilojen maksimointi, jotta rakennus saadaan sijoitettua mahdollisimman lähelle Saunatietä.

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 16.4.1981 vahvistettu asemakaava nro 8295. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontille on osoitettu kaksi rakennusala. Niissä ehdottomasti käytettävä kerrosaluku on II, jolloin rakennuksen kerrosalasta tulee vähintään 2/5 sijoittaa ylimpään kerrokseen. Tontin Saunatien puoleiselle tontin osalle on osoitettu istutettava alue. Lisäksi Saunatien puoleiselle rajalle on osoitettu rajan osa, joka on aidattava säleaidalla. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden enintään 3 m leveän ajoaukon.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa tontin pohjoisosassa on 1920-luvulla rakennettu yksi-kerroksinen asuinrakennus, jolle on myönnetty purkamislupa (29.10.2019). Tontin itäpuoleisessa rajassa on kiinni talousrakennus, joka on rakennettu 1930-luvulla.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.3.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 4 kpl. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusalan ylitykseen, kerrosalan ylitykseen, talousraken-



nuksen sijoittumiseen sekä sen kokoon, ajoliittymien määrään sekä kaupunkikuvaan.

Hakemuksesta on saatu lausunto kaupunginmuseolta. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusalan ylitykseen, kerrosalan ylitykseen, talousrakennuksen sijoittumiseen sekä sen kokoon, ajoliittymien määrään sekä kaupunkikuvaan.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista.

Liitteenä olevassa Kooste muistutuksista ja lausunnoista sekä hakijan vastine -liitteessä esitetään yhteenvedot poikkeamispäätöksen valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä hakijan toimittama vastine niissä esitettyihin huomautuksiin.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska poikkeamishakemuksessa esitetty rakentamishanke huomioi asemakaavan periaatteet ja tavoitteet, soveltuu alueen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Alustavien suunnitelmien mukaisessa rakentamisessa Tapanilan alueelle ominainen rakeisuus säilyy.

Rakennusalat

Asemakaavassa on esitetty rakennusaloilla kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Poikkeamishakemuksessa paikalle on suunniteltu paritalo, jossa rakennusalan raja ylitetään osittain tontin keskiosan suuntaan rakennusalojen muodostamaan väliin. Tämä mahdollistaa suuremman etäisyyden rajanaapureihin, kuin jos rakennusmassa olisi sijoitettu asemakaavan mukaisesti. Ratkaisu on perusteltu, koska sillä saavutetaan molemmille asunnoille yksityinen ja tilava oma piha sekä mahdollisuus jakaa tontti joko hallinnanjakosopimuksella tai tonttijaolla. Ratkaisu on hyvä naapureille, koska rakennus sijoittuu tontille keskeisemmin ja etäisyydet varsinkin eteläpuolen naapurustoon säilyvät hyvinä.

Rakennus on sijoitettu rakennusalan pohjoisreunalle niin, että se on pohjoispuolelta yksikerroksinen eikä muodosta merkittävää häiriötä tai varjostusta pohjoisnaapurille. Rakennuksen yksikerroksinen osa tulee pohjoisosaan, missä on säilytettävä talousrakennus ja jossa kokonaisuus on arvioitu sopivaksi pihamiljööseen.

Poikkeaminen voidaan myöntää rakennusalojen ylityksen osalta. Tapanilan alue ei koostu vain tietystä rakennustyyppistä, vaan alueella on monenlaisia rakennuksia samalta aikakaudelta. Uudisrakennus on suunniteltu mittakaavaltaan ja sijoittelultaan Tapanilan kaupunkiraken-



teeseen sopivaksi. Rakennusmassan kadunpuoleinen pitkä sivu on suunniteltu sivu- ja korkeussuunnassa polveilevaksi, ja suunnitelmassa on kuistimaisia osuuksia.

Kerrosalan määrä

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) 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 (MRL 217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus. Ulkoseinien paksuudesta sekä teknisten tilojen toteuttamisesta johtuva kerrosalan ylitys ei muuta rakennuksen kaupunkikuvallista ilmettä merkittävästi.

Lisäksi säilytettävän talousrakennuksen johdosta kerrosala ylitetään 66 k-m², jolloin kokonaisylitys on 86 k-m². Jotta taloudellinen paine purkaa kulttuurihistoriallisesti arvokas talousrakennus ei olisi liian suuri, on perusteltua myöntää kerrosalan ylitys vanhan talousrakennuksen ylittävältä osalta. Hakija on halukas kunnostamaan talousrakennuksen. Rakennus on huonokuntoinen eikä sen säilyttämiseen ole hakijan mukaan taloudellisia edellytyksiä, mikäli se vie 66 k-m² varsinaista asuinrakennusoikeutta. Kaavassa ei ole annettu erillistä varastorakennusoikeutta, vaan lisärakennusoikeus koskee ainoastaan autosuojia, joita ei tässä hankkeessa toteuteta.

Talousrakennus

Olemassa oleva, vanha talousrakennus sijaitsee asemakaavasta poiketen kiinni rajassa ja se on suurempi kuin nykyinen asemakaava sallii. Talousrakennuksen säilyttämistä puoltaa sen kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Poikkeamispäätöksellä pyritään siihen, että talousrakennus on säilytettävissä. Rakennusoikeudesta (66 k-m² osalta) poiketaan talousrakennuksen säilyttämisen mahdollistamiseksi. Jos talousrakennusta ei säilytettäisi, hanke poikkeaisi asemakaavan rakennusoikeudesta vain vähäisesti ja rakennusaloista vähäistä enemmän.

Mikäli talousrakennus puretaan tai se tuhoutuisi, talousrakennusta ei saa korvata samankokoisella uudella talousrakennuksella, sillä poikkeaminen talousrakennuksen rakennusoikeuden määrästä myönnettään olemassa olevan talousrakennuksen säilyttämisen mahdollistamiseksi. Tilalle mahdollisesti rakennettavan uuden talousrakennuksen tulee olla asemakaavan määräyksien mukainen.



Tonttiliittymien määrä

Asemakaava sallii yhden ajoliittymän kullekin tontille. Asemakaavasta poiketen tontille voidaan toteuttaa kaksi tonttiliittymää, jos tontille rakennetaan kaksi asuntoa tai kahdeksi asunnoksi sopivalla tavalla. Talousrakennuksen säilyttäminen aiheuttaa sen, että on tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennukset viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Tällöin on luontevaa, että nykyisellä yhdellä tontilla on kaksi ajoliittymää yhden sijasta. Yhden ajoliittymän rakentaminen on mahdollista, mutta aiheuttaisi sen, että tontin sisälle rakentuisi paljon ajoväyliä. Ratkaisu on perusteltu, jotta mahdollisimman iso alue tontista saadaan säilytettyä istutettavana alueena.

Kahden ajoliittymän toteuttaminen on perusteltua myös siksi, että rakennus voidaan sijoittaa lähes kiinni kadun puolen rakennusalan rajaan, ja tontille saadaan mahdutettua myös invapaikka. Molemmat ajoliittymät toteutetaan kaavan mukaisina (3 m leveys, aukon sisennys 2 m rajasta 45 asteen kulmassa), joten vaikutus kaupunkikuvaan pysyy vähäisenä.

Tontin puusto ja hulevesien hallinta

Asemapiirroksen säilytettäväksi merkityt puut tulee säilyttää tai ne tulee korvata uusilla puilla. Etenkin tontin kaakkoisosan puuryhmä on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää pihasuunnitelma, jotta tiiviistä pihasta saadaan suunniteltua herkkään ympäristöön sopiva.

Hulevesien hallinnassa sovelletaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestelyjä. Hulevesien hidastamiseksi tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttää läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla.

Julkisivut

Julkisivumateriaali on asemakaavan mukainen. Isot ikkunat on suunnattu pihan puolelle, eikä kadun puolelle ole erityisen suuria ikkunoita.

Poikkeamisen erityiset syyt

Poikkeamisen erityiset syyt ovat tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen vanhan talousrakennuksen säilyttämisellä.

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 15 a
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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Kooste muistutuksista ja lausunnosta sekä hakijan vastine

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

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Kooste muistutuksista ja lausunnosta sekä hakijan vastine

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunto

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-



päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

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

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie