



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

37 §

Tammisalo, Ruonapolku, poikkeamishakemus

HEL 2022-014913 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-02207, hankenumero 5049_116

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin ***** tonttia ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6461 seuraavasti:

- Tontin käyttötarkoituksmerkinnästä AO2 (omakotitalorakennusten korttelialue, jolla saa olla enintään kaksi asuntoa) poiketaan siten, että tontille saa rakentaa kolmiasuntoisen rivitalon.
- Tonttitehokkuus nostetaan luvusta $e=0,25$ (250 k-m²) lukuun $e=0,3$ (300 k-m²), rakennusoikeuden ylitys on 50 k-m² (20 %).
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin ***** tontti *****

Hakija hakee lupaa kolmiasuntoisen rivitalon (310 k-m²) sekä autosuojien (yhteensä 60 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6461 seuraavasti:

- poikkeaminen tontin tehokkuusluvusta $e=0,25$ tehokkuuteen $e=0,30$
- poikkeaminen sallitusta asuntojen enimmäismäärästä (kaksi asuntoa) kolmeen asuntoon, jolloin samalla poiketaan käyttötarkoituksmerkinnästä AO2 siten että rakennetaan kolmiasuntoinen rivitalo
- rakennusoikeuden ylitys ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittäväältä osalta (rakennusasetus 266/1959 152 §:n 2 momentin 341/1979 mukaan).



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta johtuva rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 13 m², joka on asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta (250 m² + 60 m²) yhteensä 4 %. Suunnitelman kerrosala (310 m² + 63 m²) on yht. 373 m². Asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden (250 m² + 60 m²) ylitys on yhteensä 20 %.

Hakija perustelee hakemustaan asuntorakentamisen edistämisellä: vanha huonokuntoinen asuinrakennus korvataan uudella, jossa on yksi asunto lisää. Samalla parannetaan asumisen laatua, terveellisyyttä ja energiatehokkuutta.

Hakijan mukaan hanke edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä, sillä tontin muoto ja sijainti soveltuvat hyvin tiiviimpään rakentamiseen.

Hakijan mukaan tontilla voimassa oleva asemakaava on vanhentunut. Yleisesti Tammisalossa tiivistämistarve ja tiivistämistavoitteet ovat lisääntyneet. Suunnittelussa on sovellettu Kaupunkisuunnitteluviraston laatimia Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteita (2013). Suunnitelma edistää voimassa olevan Helsingin yleiskaavan (2016) täydennysrakentamistavoitteita. Lisäksi nykyinen paritalo on huonokuntoinen, eikä tulevaisuudessa valmistuvan uuden kaavan voimaantuloa voi odottaa ilman suuria toimenpiteitä.

Hakijan mukaan Tammisaloon on myönnetty vastaavan kaltaisia poikkeamisia aiemmin. Samankaltaisimpana esimerkkinä on Paasitiellä sijaitseva samansuuruinen tontti, jolle myönnettiin vuonna 2017 mm. vastaava tehokkuuden nosto ja asuntojen lukumäärän kasvatus kahdesta kolmeen.

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 27.1.1971 vahvistettu asemakaava nro 6461. Rakennuspaikka on osoitettu asemakaavassa omakotirakennusten korttelialueeksi (AO2), jossa asuntojen enimmäismäärä tontilla on kaksi. Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0,25.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen,



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee 1930-luvulla rakennettu huonokuntoinen paritalo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (27.2.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Tammisaloseura ry on esittänyt hakemuksesta vastineen. Seura suhtautuu myönteisesti tontin tehokkuuden nostamiseen luvusta 0,25 lukuun 0,30. Seura on aiemminkin todennut vastaavissa tapauksissa Tammisalossa tonttien rakennusoikeuden nostamisen olevan perusteltua.

Samoin seura suhtautuu myönteisesti asuntojen enimmäismäärän nostoon kahdesta kolmeen.

Myös rakennusoikeuden ylitystä ulkoseinäpaksuuden perusteella pidetään kannatettavana. Suunnitelma massiivirakenteisesta kennoharkosta tukee energia- ja lämpötaloudellisia tavoitteita. Kokonaisrakennusoikeuden ylitys pysyy kohtuullisella tasolla myös tämä ylitys huomioiden.

Tammisaloseura katsoo, että suunnitelma täyttää Tammisalon alue-suunnitelman 2012–2027 vaatimukset puutarhakaupunkimaisuudesta ja tukee osaltaan seuran kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä alustavat suunnitelmat ovat Tammisalon pientaloalueelle vuonna 2013 laadittujen asemakaavojen muutosperiaatteiden mukaiset. Muutosperiaatteiden on tarkoitus toimia perustana tuleville asemakaavan muutoksille. Selvitys antaa myös tukea harkittaessa edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle alueella. Muutosperiaatteiden mukaan mm. tonttitehokkuutta voidaan nostaa tehokkuudesta $e=0,25$ tehokkuuteen $e=0,30$.

Asuntojen enimmäismäärää tontilla voidaan nostaa kahdesta kolmeen. Asuntojen enimmäismäärästä poikkeaminen johtaa poikkeamiseen myös tontin käyttötarkoituksmerkinnästä (AO2). Tontille voidaan sallia rivitalon rakentaminen, sillä alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Tontin tehokkuuslukua voidaan nostaa, koska poikkeamisella ja toteutuvalla uudisrakentamisella tuetaan tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Tammisalossa on annettu vastaavia poikkeamia tonttitehokkuuden suhteen. Tehokkuusluvun nosto edistää yleiskaavan tavoitteita.

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.

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.

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 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.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Marjo Vänskä, arkkitehti, puhelin: 310 21301
marjo.vanska(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 37 § (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.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

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

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 37 § (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.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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, 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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

- 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.



27.03.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.03.2023.