



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

**158 §
Munkkiniemi, Munkkiniemenranta, poikkeamishakemus**

HEL 2021-010164 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-07901, hankenumero 5045_75

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin ***** tonttia nro ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11740 jälkiasennushissin sekä lasikuistin rakentamista varten seuraavasti:

- Kerrosala lisääntyy 18 k-m². Tontin rakennusoikeus on 300 k-m², nykyinen rakennettu kerrosala 370 k-m². Täten kokonaisylitys on 88 k-m² (29,3%).
- Lasikuistin kattomateriaali on huopakate, asemakaavassa määrätään kattomateriaaliksi tiili tai saumattu pelti.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin ***** tontti nro *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa jälkiasennushissin ja lasikuistin (18 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 11740 rakennusoikeuden ja kattomateriaalimääräyksen osalta. Poikkeamisen syy on kaavassa sallitun rakennusoikeuden vähäistä suurempi ylittäminen sekä laajennusosassa käytettävän kattomateriaalin poikkeaminen asemakaavassa määrätystä. Tontin rakennusoikeus on 300 m², nykyinen rakennettu kerrosala 370 m².

Hakemuksen perusteena on esteettömyyden merkittävä parantaminen rakennettavan jälkiasennushissin avulla. Kerrosten väliset porrasyhteydet ovat nyt varsin jyrkät ja ahtaat. Hissi on suunniteltu rakennettavaksi ensimmäisen kerroksen toisarvoisten tilojen puolelle, jotta vältetään eh-



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

jänä säilyneiden arvokkaiden oleskelu- ja hallitilojen rikkomista. 2. kerroksessa hissi sijoittuu tällöin nykyiseen ulkotilaan, kattoterassin kohdalle.

Kulkuyhteyden toimivuus ratkaistaan rakentamalla terassin alueelle uusi puolilämmin lasikuisti, jonka toteuttaminen myös sellaisenaan parantaa asuttavuutta.

Hakijan mukaan lasikuisti on toteutettava tasakattoisena, jolloin huopakate on teknisesti toimiva ratkaisu (asemakaavassa määrätty tiili tai saumattu pelti eivät tässä ole soveltuvia). Aiemmin rakennetuissa laajennusosissa on vanhastaan huopakatto. Uusi kattopinta ei ole näkyvissä kaupunkikuvassa.

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 3.9.2008 hyväksytty asemakaava nro 11740. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinrakennusten korttelialuetta (A/s), jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana. Rakennuksia korjattaessa alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat ja materiaalit tulee säilyttää. Alkuperäistoteutuksen mukaiset piharakenteet, kuten muurit, terassit ja pihalaatit tulee säilyttää.

Tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle on osoitettu nykyisen rakennuksen ulkomittojen mukainen rakennusala. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa.

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin yleiskaavassa 2016 osoitettujen asuntovaltaisen alueen (A3) ja virkistys- ja viheralueen rajalla. Asuntovaltaista aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1938 valmistunut kaksikerroksinen, kellarillinen yhdenperheentalo (arkkitehti Uki Heikkisen suunnitelman pohjalta U.G. Linnapuomi, 1937), jota on 1960-luvun lopulla laajennettu koillisen suuntaan yksikerroksisella uima-allassiivellä. Lisäksi tontilla on myös 1930-luvun lopulla rakennettu autotalli (41,5 m²), joka piti purkaa vuoden 1969 laajennuksen yhteydessä, mutta jonka paikallaan pysyttämiseksi on myönnetty lupa vuonna 1976.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.10.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseolta).

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (3.11.2021), että Munkkiniemenranta 43 on arkkitehti U.G. Linnapuomin suunnittelema kaksikerroksinen pientalo, joka on valmistunut vuonna 1938. Rakennus on mukana kaupunginmuseon Munkkiniemen rakennusinventoinnissa vuodelta 2006. Se on arvotettu arkkitehtuuriltaan erittäin harkituksi ja viimeistellyksi. Rakennukseen liittyy paikallishistoriallisia arvoja ja se on säilynyt alkuperäisessä asussaan tai muutokset on sopeutettu onnistuneesti olemassa olevaan rakennukseen.

Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2, jonka määräys kuuluu: Kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa.

Kaupunginmuseo katsoo, että uuden, puolilämpimän lasikuistin rakentaminen rakennuksen toisen kerroksen terassin alueelle on suojelumääräyksen vastainen toimenpide eikä se voi puoltaa esitettyä poikkeamista. Rakennelma muuttaisi talon ominaispiirteitä, joissa korostuvat hienovaraisen eleetön arkkitehtuuri yksityiskohtineen sekä talon noppamaisuus. On toivottavaa, että asiaa uudelleen tarkastelemalla voidaan löytää ratkaisu, jossa sekä sisä- että ulkoarkkitehtuurin ominaispiirteet säilyvät.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta lausunnosta. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että vaihtoehtoiset ratkaisut hissinsijoitukselle on kyllä tutkittu. Kokonaan rakennusrungon sisälle rakennettava hissi jouduttaisiin kuitenkin väistämättä sijoittamaan siten että arvokkaita, ehjiä ja alkuperäisessä asussa säilyneitä sisätiloja turmeltaisiiin. Nykyiset omistajat ovat kiitettävästi huolehtineet rakennuksen sekä sisä- että ulkopuolisten arvojen säilymisestä ja osittain entistämisestä. Tilajako on säilynyt pitkälti alkuperäisessä muodossa ja tätä halutaan edelleen vaalia.

1. kerroksessa teknisesti toimiva paikka kokonaan sisätiloihin sijoitettavalle hissille voisi olla lähinnä oleskeluruokasalitalan kulmassa, mutta tämäkin pilaisi peruuttamattomasti rakennuksen arvokkaimman sisätilan. Entistettyä keittiö-ruokailutilaa ei voida pienentää. Luontevimmin hissinsijoittamista voidaan erottaa entisestä palvelijahuoneesta, kuten suunnitelmissa on esitetty. Kyseinen huoneterassi voidaan pienennettynä edelleen säilyttää toimivana erillishuoneena.

2. kerroksessa hissi sijoittuu tällöin nykyiseen ulkotilaan, olemassa olevan kattoterassin kohdalle. Tässä kerroksessa sisätilat ja alkuperäinen huonejako voidaan säilyttää täysin ennallaan. Kulkuyhteys hissille toteutetaan rakentamalla uusi puolilämmin lasikuisti, joka myös osaltaan parantaa asuttavuutta.

Lasikuisti on suunniteltu kaikilta sivuiltaan sisäänvedettynä, mm. jotta kattoterassin alkuperäiset hienot ja vastikään kunnostetut kaiderakenteet teak-käsijohteineen voidaan säilyttää täysin koskemattomina. Uusi kuisti sijoittuu rakennuksen takasivulle, eikä se ole nähtävissä katukuvassa.

Vastineessaan hakija ilmoittaa, että suunnitelma on esitelty ennakkoneuvottelussa rakennusvalvonnassa. Ratkaisua pidettiin kaikin puolin onnistuneena ja laadukkaana eikä siihen ollut huomautettavaa. Rakennuslupa olisi hakijan mukaan ollut suoraan myönnettävissä, jollei kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys olisi ollut niin suuri.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutos parantaa asuinrakennuksen esteettömyyttä. Rakennuksen ainoat makuuhuoneet ja pesutilat sijaitsevat toisessa kerroksessa, joihin ei tällä hetkellä ole esteettöntä kulkua.

Kerrosalan lisäys voidaan hyväksyä, koska nyt esitetty 18 k-m²:n kevyt lasikuisti ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaista asuintilaa. Lasikuisti on verrattavissa lasitettuun parvekkeeseen, mutta tulee kiinteän lasiraken-



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

teen takia laskea kerrosalaan. Tonttitehokkuus on lasikuistin kerrosalalisäys mukaan lukien $e = 0,29$, joka on alle yleiskaavan osoittaman tehokkuuden $0,4-1,2$.

Lasikuistin rakentaminen voidaan hyväksyä, koska laajennus ei muuta rakennuksen pääjulkisivuja tai kaupunkikuvaa. Lasikuisti sijaitsee pihan puolella ja toteutetaan kevytrakenteisena puolilämpimänä rakenteena, joka tarkoittaa, että alkuperäisen noppamaisen rakennusmassaan ei kajota. Oviaukon ja välipohjan muutokset ovat pieniä ja palautettavissa.

Huopakatteen käyttö voidaan hyväksyä, sillä se on teknisesti toimiva ratkaisu tasakatolle. Aiemmin toteutetut laajennusosat ovat niin ikään huovalla katettuja tasakattoja. Uusi kattopinta ei vaikuta kaupunkikuvaan.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen 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 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.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271
marina.fogdell(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	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau- takunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau- takunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 158 § (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 24.12.2021 saakka seuraava:



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

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.

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.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

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 158 § (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.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

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, 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



14.12.2021

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.



14.12.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.12.2021.