



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

**102 §
Tapaninkylä, Iiriskuja, poikkeamishakemus**

HEL 2021-005275 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02920, hankenumero 5048_94

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7540 seuraavilta osin:

- asemakaavaan merkitystä tehokkuusluvusta $e=0,20$ poiketaan tehokkuuslukuun $e=0,25$. Kerrosalaneliömetreinä määrästä 199,2 k-m² poiketaan siten, että asuinkerrosalaa voidaan toteuttaa yhteensä 249 k-m²:
 - o tonttitehokkuus nousee tonttijaon mukaisella tontilla 39334/8 luvusta $e=0,20$ (96 k-m²) lukuun $e=0,25$ (120 k-m²), ylitys 25 %
 - o siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti
 - o teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti
- poiketaan rakennusten 4 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin rajasta siten, että asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi poikkeamishakemuksen kanssa yhteensopivaksi suunnitellun tonttijaon mukaisen tontin 39334/7 rajasta sallitaan 1 m ja autokatoksen ja –varaston etäisyydeksi 0,5 m sekä sallitaan vähimmäisetäisyydeksi Iiriskujan kadunpuoleisesta rajasta 3 m
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudesta (6 m) siten, että rakennuksen korkeudeksi sallitaan 7 m
- ajoneuvon ajoyhteyden ja kääntöpaikan saa sijoittaa osittain asemakaavassa osoitettuun ohjeellisen tontin osaan, jossa tulee olla puita.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- asuinrakennus rakennetaan kahteen tasoon (enintään 70% kerrosalasta yhdessä tasossa)
- autosuoja- ja varastotilaa saadaan rakentaa 25 k-m² asuntoa kohden kerrosalan estämättä



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

- asuntojen enimmäismäärä tontilla on 1 as. / 400 m² tonttimaata. Jos tontin pinta-ala on 600-799 m², saadaan kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa.

Poikkeamislupaa rakennusoikeuden kerrosalan ylitykselle päätöksessä eriteltyjen ylitysten lisäksi ei myönnetä.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen ja autokatoksen/varaston (130 k-m²) rakentamiseen tonttijaossa muodostuvalle kadunvarsitontille 39334/8 poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7540 siten, että

- Asemakaavassa sallitusta kerrosalan määrästä (199,2 k-m²) poiketaan siten, että kerrosalaa toteutuu yhteensä 249 k-m²:
 - tonttitehokkuus nousee tonttijaon mukaisella tontilla 39334/8 luvusta e=0,20 (96 k-m²) lukuun e=0,25 (120 k-m²), ylitys 25 %
 - kerrosala ylittyy 5 k-m² esteettömän asuinympäristön rakentamiseksi
 - Siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti
 - Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti
- poiketaan rakennusten 4 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin rajasta siten, että asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi tonttijaon mukaisen tontin 39334/7 rajasta sallitaan 1 m ja autokatoksen ja varaston etäisyydeksi 0,5 m sekä vähimmäisetäisyydeksi kadunpuoleisesta rajasta 3 m.
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudesta (6 m) siten, että rakennuksen korkeudeksi sallitaan 7 m



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

- ajoneuvon ajoyhteyden ja kääntöpaikan saa sijoittaa osittain asemakaavassa osoitettuun ohjeellisen tontin osaan, jossa tulee olla puita.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että voimassa oleva asemakaava on vanha (vahvistunut vuonna 1978) ja sen jälkeen yleinen tilanne ja myöhempien kaavojen periaatteet ovat muuttuneet. Haetut vähäiset poikkeamat vastaavat hakijan mukaan nykyisin usein käytettyjä pientalotonttien asemakaavamääräyksiä ja ovat yleisiä alueella tehtävissä asemakaavoissa ja niistä poikkeamisissa. Poikkeamishakemus koskee tonttijaossa muodostuvaa kadunvarsitonttia 39334/8.

Hakijan mukaan suunniteltu rakentaminen soveltuu alueen maankäyttöön ja monimuotoiseen rakennuskantaan ja sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Haetut poikkeamiset mahdollistavat tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

Tontille ja pohjoisnaapurin olemassa olevan rakennuksen eteen jää hakijan mukaan kunnollinen ja vehreä puutarha ja molemmista rakennuksista saadaan tällä sijoittelulla miellyttävät näkymät ja valoisuutta sisätiloihin. Uuden rakennuksen harjan suunta noudattaa alueella vallitsevaa rakentamista ja otolliset ilmansuunnat on huomioitu. Rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettu pysäköinti ei heikennä oleskelualueita tontin eteläisillä ja läntisillä hyvien ilmansuuntien puolilla.

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 19.1.1978 vahvistettu asemakaava nro 7540. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AOR). Tontin tonttitehokkuusluku on $e=0,20$, joka vastaa $199,2 \text{ m}^2$ asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 996 m^2). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m. Erillisen talousrakennuksen ja autokatoksen saa edellä sanotun estämättä naapurin suostumuksella sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa tai rajaan kiinni.



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavan mukaan rakennuksen enimmäiskorkeus 1-kerroksisella rakennuksella on 4,0 m, 1½-kerroksisella rakennuksella 5 m, 2-kerroksisella rakennuksella 6 m ja 2½-kerroksisella rakennuksella 7,5 m. Autokatoksen enimmäiskorkeus on 2,5 m ja talousrakennuksen 3,5 m.

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

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1934 valmistunut asuinrakennus. Tontille on haettu tonttijaon muutosta kahdeksi erilliseksi tontiksi, joista muodostuvat tontit 39334/8 ja 39334/7.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (31.5.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajat eivät anna suostumusta asemakaavan muutoksiin.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa, että haetut poikkeamat eivät edellytä muistutuksen tehneiden naapureiden suostumusta, joten hakija ei anna asiassa kirjallista selitystä.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut tiivistävät asuinalueen rakentamista ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Rakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan. 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.

Alustavien suunnitelmien mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa asuinrakennus 1 metrin päähän naapuritontin rajasta. Samalla alusta-



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

vien suunnitelmien mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa autokatos ja –varasto 0,5 m päähän naapuritontin rajasta sekä 3 m päähän kadunpuoleisesta rajasta. Tarkasteltaessa hakemuksen kohteena olevaa tonttia ja Malmin aluetta kokonaisuutena, alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen lähemmäs naapuritontin ja kadunpuoleista rajaa edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja toiminnallista toteutumista. Näille poikkeamisille on naapurin suostumus.

Alustavissa suunnitelmissa esitetty 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeuden korotus voidaan toteuttaa, koska rakentaminen soveltuu alueen monimuotoiseen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Kaksikerroksisen pientalorakentamisen enimmäiskorkeutena nykyisin laadittavissa kaavoissa käytetään yleisesti 7 m korkeutta, sillä nykyisiä huonekorkeuksia ja vaadittuja eristepaksuuksia noudattamalla 6 m korkeuden noudattaminen on osoittautunut vaikeaksi. Kaavanmukaisen 6 m enimmäiskorkeuden ylittäminen on siis perusteltua.

Rakennuksen esteettömyyden perusteella ei nähdä tarvetta kerrosalan ylitykselle päätöksessä eriteltyjen ylitysten lisäksi.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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 poikkeaa-



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

mispäätöksen 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.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 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
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus 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, Ala-Outinen, Kettunen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 102 § (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 seuraava:



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

- 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.

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



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 102 § (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 tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

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

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



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



30.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Reetta Putkonen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.07.2021.