



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

46 §
Suutarila, Rikunkuja 2, poikkeamishakemus

HEL 2022-015571 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2022-07393, hankenumero 5048_122

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40192 tonttia 17 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 10112 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ (360 k-m^2) lukuun $e=0,25$ (450 k-m^2), jolloin rakennusoikeus ylittyy 90 k-m^2 (ylitys 25 %).
- Kerrosalan saa ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm sekä yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen osalta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asuinrakennukset rakennetaan kahteen tasoon (asuinrakennuksen kerrosalasta enintään 70 % yhdessä tasossa).
- Tontin rajoilla ja rakentamatta jäävillä tontin osilla oleva elinvoimainen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto Oy Osmola

Rakennuspaikka

40. kaupunginosa (Suutarila) kortteli 40192 tontti nro 17.

Hakemus



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden erillisen omakotitalon ja yhden paritalon kytketyillä talousrakennuksilla rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10112 siten, että tontin rakennusoikeus nousee luvusta $e=0,20$ luvusta $0,25$ ja että kerrosala ylittyy ulkoseinien yli 250 mm paksuuden sekä teknisten tilojen osalta.

Suunnitelman mukaan MRL 115 § mukainen kerrosala ylittää tontille sallitun rakennusoikeuden yhteensä 90 k-m², jolloin rakennusoikeus on yhteensä 450 k-m² (asemakaavan mukaan 360 k-m²). Rakennettava kerrosala vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$. Asemakaavan mukainen talousrakennusoikeus 25 m²/asunto säilytetään, yhteensä 100 m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tonttitehokkuuden nosto on yleiskaavan mukainen asuinalueiden tiivistämistä. Alueen uudemmissa asemakaavoissa on sallittu rakentaminen suuremmalla tehokuudella. Hakijan mukaan kiinteistölle voidaan järkevästi sijoittaa kolme asuinrakennusta, niin että näille muodostuu omat piha-alueet. Nykysuositusten mukaiset pientalojen autopaikkamäärät saadaan myös toteutumaan sekä lisäksi myös muutama vieraspaikka.

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 6.8.1993 hyväksytty asemakaava nro 10112. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta. Alueella suurin sallittu rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 7 m. Tonttitehokkuus on $e=0,20$. AO-korttelialueella tontilla saa rakentaa asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alavaa 400 tonttinelometriä kohden. Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 m.

Tontilla saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/asunto, kuitenkin enintään 30 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta sekä kylmää kuistitilaa tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta. Autosuojan ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus 3 m. Tontti on aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajoituvilta sivuiltaan pensasaidalla tai vähintään 80 cm korkealla ja enintään 120 cm korkealla muulla aidalla, johon liittyy pensasrivi.



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/100 m² asuntokerrosala, kun asuntojen lukumäärä on suurempi kuin kaksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltainen 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.

Tontilla oleva vuonna 1957 valmistunut rivitalorakennus puretaan. Tontti sijaitsee laajalla Suutarilan-Tapaninkylän pientaloalueella. Lähiympäristössä on eri vuosikymmenillä rakennettuja pientaloja tai rivitaloja. Tontin koillisnurkka rajautuu Rikunpuistoon.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (10.2.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttaja 1 toteaa, että tehokkuusluvun nosto ja esitetty hanke muuttavat huomattavasti Rikunkujan ympäristön ilmettä. Muistuttajan mielestä nykyinen vehreä, puutarhamainen ja alueelle historiallisesti tyypillinen ilme tulee häviämään, kun rakennetaan alueen ilmeestä täysin poikkeavia rakennuksia. Lisäksi tonttirajalla olevan puuston poistaminen heikentää merkittävästi näkösuojaa. Näkymä Rikunpuistosta etelään muuttuu radikaalisti. Nykyisen ilmeen säilymistä puoltaa myös läheisyyden suojelukohde.

Toisen muistutuksen jättäneellä ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennushanke ei mittakaavaltaan poikkea ympäröivästä rakennuskannasta. Verrattaessa hanketta ympäröiviin kiinteistöihin hakija toteaa, että rakentamisen käytettävä tontin osuus on mittasuhteiltaan samankaltainen. Ympäröivillä kiinteistöillä on e=0,25 tonttitehokkuuksia.

Hakija toteaa, että kiinteistöillä sijaitsevaa olevaa puustoa voidaan rakennuslupavaiheessa kartoittaa ja arvioida mahdolliset säilytettävät hyväkuntoiset puut, jotka eivät jää rakentamisen vaikutusalueelle. Rakennuspaikan vehreyttä voidaan lisätä uusilla puu- ja pensasistutuksilla.

Päätöksen perustelut



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska lähialueilla on myönnetty poikkeamisia tonttitehokkuuden noston suhteen siten, että tehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$. Alustavien suunnitelmien mukainen rakennusoikeuden jakaminen kolmeksi erilliseksi rakennukseksi on tontin koko ja muoto huomioon ottaen tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennusoikeuden vähäinen lisäys ei kaksikerroksisena ratkaisuna muuta alueen ilmettä eikä rakentamisen väljyyttä. Se ei ole myöskään ristiriidassa alueen asemakaavan tavoitteiden eikä alueen rakennustypologian kanssa. Nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita, jonka mukaan alueen korttelitehokkuus on pääasiassa alle $e=0,4$.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 115.3 §) 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. Rakennusvalvonnan käytännön mukaan myös ulos avautuvat tekniset tilat voidaan katsoa yleisiin tiloihin avautuvaksi tekniseksi tilaksi. MRL 115 § koskee asemakaavoja, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2000 jälkeen (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Tontin pohjoispuoleisella tontilla olevaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen suojeltuun rakennukseen (sr-3) hankkeen toteuttamisella ei ole vaikutuksia.

Elinvoimaisten puiden säilyttäminen tontin rajoilla ja rakentamatta jäävillä tontin osilla ylläpitää puutarhamaista vehreyttä alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan rakennusten ympärille jää riittävän kokoinen pihajätkä-alue, jolle on mahdollista lisätä uusia puu- ja pensasistutuksia eikä niin muodoin eroa naapuruston eri vuosikymmenillä rakentuneista pientaloista puutarhojen ympäröiminä.

Helsingin kaupungin hulevesistrategian sekä hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamiseksi tulee pyrkiä ottamaan huomioon kasvillisuuden säilyttäminen ja hulevesien viivyttäminen tontilla. Pihasuunnitelman tavoitteena on, että tontin ulkoalueet ja kasvillisuus otetaan riittävästi huomioon suunnittelussa.

Asetettu ehto, asuinrakennukset rakennettava kahteen tasoon, vastaa myös nykyisin usein käytettyjä pientalotonttien asemakaavamääräyksiä alueella.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

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 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.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
jaokim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 46 § (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.



13.04.2023

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.



13.04.2023

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 46 § (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.



13.04.2023

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



13.04.2023

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.



13.04.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.04.2023.