



19.11.2024

Maankäyttöjohtaja

---

**114 §**  
**Tapaninvainio, Salavatie 6, poikkeamishakemus**

HEL 2024-012288 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-07467, hankenumero 5048\_141

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin 39037 tontilla nro 12 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3333 seuraavasti:

- Tonttitehokkuusluku saa nousta lukuun  $e=0,25$ , asemakaavan mukaan rakennukseen saa käyttää enintään 1/8 tontin pinta-alasta kahteen kerrokseen. Uusi rakennusoikeus on 263 k-m<sup>2</sup>.
- Tontille saa rakentaa kaksi asuinrakennusta alustavien suunnitelmien mukaisesti, asemakaavan mukaan yksi asuinrakennus.
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennukset on rakennettava kahteen tasoon (enintään 70 % kerrosalasta yhdessä tasossa).
- Tontille saa rakentaa enintään kolme asuntoa.
- Autosuoja-, varasto- ja talousrakennustilaa saa rakentaa enintään 25 m<sup>2</sup> asuntoa kohden kerrosalan estämättä.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- Maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.
- Tonttiraja-alueilla olevia puita ei saa vaurioittaa rakennustöiden yhteydessä.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Jonia Oy ja Rakennusinsinööri-toimisto Arto Leppänen Oy



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

### Rakennuspaikka

39. kaupunginosa (Tapaninvainio), kortteli 39037 tontti nro 12.

### Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden asuinrakennuksen (263 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 3333 siten, että tonttitehokkuus nousee  $e=0,25$ , asuinrakennusten määrä tontilla on kaksi ja rakennusoikeus ylittyy ulkoseinien 250 mm paksuuden ylittävältä osalta.

Lisäksi asuntoa kohden rakennetaan autosuoja (20 k-m<sup>2</sup>), varastotila (5 k-m<sup>2</sup>) sekä teknistä tilaa (5 k-m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennukset sijoittuvat erillispientaloille kaavoitetulle asemakaava-alueelle. Rakennusoikeuden vähäinen lisäys ei kaksikerroksisena ratkaisuna muuta alueen rakennetun ympäristön luonteen mukaista rakentamisen väljyyttä. Rakentaminen täydentää hakijan mukaan kaupunkikuvallisesti lähes valmiiksi rakennettua pientaloympäristöä asemakaavan periaatteiden mukaisesti.

### 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 30.8.1953 vahvistettu asemakaava nro 3333. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuintontti, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää tontin enintään 1/8 tontin pinta-alasta.

Asuinrakennusten välimatka samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m ja rakennusten etäisyyden naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 m. Maistraatti voi sallia, että tontille rakennetaan enintään 4 m korkea ja enintään 10 m<sup>2</sup> laajuinen talousrakennus, jonka etäisyys tontin rajasta on vähintään 5 m. A2:lla merkityllä tontilla saa rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa. Tontin pinta-ala on 1 053 m<sup>2</sup>. Asuntotonteilla on rakentamatta jäävä tontinosat istutettava.

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



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

hokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on yhden asunnon asuinrakennus (valmistunut 1951), talousrakennus ja vaja, jotka tullaan purkamaan.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (16.10.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mukaan nykyinen rauhallinen ja puutarhamainen naapurusto muuttuu huomattavasti huonompaan suuntaan, kun tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta yhden asuinrakennuksen sijaan.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että nykyisen asemakaavan mukaan A2:lla merkityllä tontilla saa rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa. Poikkeamista haetaan siten, että tontin asuinrakennusten lukumäärä kasvaa yhdestä kahteen, mutta asuntojen lukumäärä tontilla pysyy samana (2 kpl). Rakennusoikeuden jakaminen kahdeksi erilliseksi rakennukseksi ei ole ristiriidassa alueen asemakaavan tavoitteiden tai alueen rakennustypologian kanssa.

Muistuttaja tuo esille sen, että Helsingin kaupungin strategia lähtee kaupunkirakenteen tiivistämisestä, johon peilaten  $e=0,25$  tehokkuus on vielä melko väljää rakentamista. Rakennusoikeuden vähäinen lisäys ei kaksikerroksisena ratkaisuna muuta alueen ilmettä eikä rakentamisen väljyyttä. Muistuttajan mukaan alueella on tehty useita tehokkuuden nostoja 0,20:sta 0,25:een, joten maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta tehokkuuden nosto on perusteltua.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se soveltuu alueen maankäyttöön ja rakennuskantaan, edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä sekä tiivistävää aluetta voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään 2 asuntoa. Suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta, joissa on yksi asunto / asuinrakennus. Tontin asuntojen määrä pysyy samana. Rakennusoikeuden vähäinen lisäys ei kaksikerroksisena ratkaisuna muuta alueen ilmettä eikä rakentamisen väljyyttä.

Alustavien suunnitelmien mukaisena rakennusoikeuden jakaminen kahdeksi erilliseksi rakennukseksi ei ole ristiriidassa alueen asemakaavan tavoitteiden tai alueen rakennustypologian kanssa.

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.

Asetetut ehdot vastaavat riittävästi nykyisin usein käytettyjä pientalotonttien asemakaavamääräyksiä ja ovat yleisiä alueella tehtävissä asemakaavoissa ja niistä poikkeamisissa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen.

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 2024, 6 §

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

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  
joakim.kettunen(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
KYMP Myyntilaskut	

### Tiedoksi



19.11.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



19.11.2024

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 114 § (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:



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

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

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.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.





19.11.2024

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### **Pöytäkirja**

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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 114 § (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**



19.11.2024

## Maankäyttöjohtaja

---

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-  
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon  
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-  
tä.

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 oikaisuvaati-  
musajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,  
joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä  
ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin  
kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-  
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL  
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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



19.11.2024

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**Pöytäkirja**

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



19.11.2024

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.11.2024.