



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

12 §

Tammisalo, Mäntypaudentie 14, poikkeamishakemus

HEL 2020-011750 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-07520, hankenumero 5049_88

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 2986 seuraavasti:

- kaavan mukaisen rakennusoikeuden määrä (176 k-m²) ylitetään siten, että asuinrakennuksen (a) ja siihen liittyvien lämmöneristämättömien lasitettujen terassien, varastotilojen ja autokatosten (b) pinta-ala on 211 k-m² (a) + 34 k-m² (b).
- kaavan rajoitukset rakennuksen etäisyydestä tontin rajoihin ylitetään siten, että etäisyys on puiston puolella pienimmillään 2 metriä ja eteläisen naapurin puolella 3,2 metriä.

Poikkeamiset myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- Asuinrakennuksen etäisyys länsipuolella olevaan naapuritonttiin nro 3 tulee olla parvekerakenteineen vähintään 5 metriä.
- Rakentaminen ja tontin liittyminen viereiseen puistoon tulee tehdä siten, että puiston puolella olevan puuston elinkelpoisuutta ei vaaranneta eikä rajalle rakenneta tukimuureja edellyttäviä tasoeroja.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 2986 siten, että rakennetaan 2-kerroksinen pientalo tonttitehokkuudella 0,3 (211 k-m²) ja lisäksi haetaan lisärakennusoi-



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

keudetta 34 k-m² (16 %) autokatoksen, varaston ja lasitetun terassin rakentamiseen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alkuperäisen asemakaavan tekemisen jälkeen asumiseen liittyvien teknisten tilojen ja asumisen aputilojen tilatarpeiden määrä ja mitoitus ovat kasvaneet. Voimassa olevassa kaavassa nämä on autotalleineen sijoitettu varsinaiseen rakennusoikeuteen (asuntokerrosalaan). Edelleen asumisen päätilojen mitoitusstandardit ovat kasvaneet. Lisäksi rakentamistehokkuuden nostolle on Tammisalossa noudatettava käytäntö vanhentuneen kaavan alueella (Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät Tammisaloon asemakaavan muutosperiaatteet). Rakennusalueen rajojen ylitystä perustellaan tehokkuuden noston kasvattaman rakennusmassan mahdollistamisella tontille, sisääntulopihan käytettävyydellä ja sillä, että eteläisen naapuritontin omistajalta on suostumus vähimmäisetäisyydestä poikkeamiselle. Perustelun mukaan autokatos ei estä naapuritontille asemakaavan mukaista rakentamista, ja että autokatos seinämineen palosastoidaan.

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 15.5.1951 vahvistettu asemakaava nro 2986. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia asuinrakennuksia ja niitä varten tarpeellisia, enintään 4 m korkeita talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8 (vastaa tonttitehokkuutta $e=0,25$). Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 6 metrin ja talousrakennus vähintään 5 metrin etäisyydelle naapuritontin tai puiston puoleisesta rajasta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4 (korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4).

Nykytilanne: Tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.11.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Länsipuolella olevan naapurin muistutuksessa todetaan, että ”rakennusta eikä sen autokatosta ja parvekkeita saa rakentaa 5 metriä lähemmäs tonttimme 3 rajasta”. Tammisaloseuran muistutuksessa todetaan, että ”hanke on hyvin perusteltu, asiallinen ja sopii tyyliään hyvin Tammisalon rakennuskantaan. Poikkeamisen sisältö vastaa viime vuosina Tammisalossa toteutettuja ratkaisuja, eikä sille ole esteitä”.

Hakijan vastinetta ei ole ollut tarpeen pyytää, koska naapurin muistutuksessa mainittu vaatimus etäisyydestä täyttyy hakemukseen liitetyissä suunnitelmissa ja haettujen poikkeamisten kuvauksessa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tonttikohtaisen rakentamistehokkuuden kasvattaminen sopii alueen yleiseen, kaupunkikuvaan ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tontilla voimassa oleva asemakaava on huomattavan vanha (vahvistunut vuonna 1951) ja sen jälkeen yleinen tilanne ja myöhempien kaavojen periaatteet ovat Tammisalossa muuttuneet. Tehokkuusluvun nosto ja alueen kaupunkirakennettava maltillisesti tiivistävä rakentaminen edistävät voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Lisärakennusoikeus 34 k-m² lämmöneristämättömiä lasitettujen terasseja, varastotilojen ja autokatosta varten voidaan myöntää, koska ratkaisu vastaa alueella yleisesti myöhemmissä kaavoissa noudatettua periaatetta. Rakennusalueen rajojen ylitys tontin eteläpuolella voidaan toteuttaa, koska eteläpuolella olevan rakentamattoman tontin 5 alustavissa suunnitelmissa on huomioitu kaavamääräyksistä poikkeava etäisyys ja kyseinen tontti 5 on hakijan omistuksessa. Rakennusalueen rajojen ylitys puiston vastaisella puolella voidaan toteuttaa, koska päätöksessä asetetuilla ehdoin toteutus ei aiheuta haittaa puistolle.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla 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 §



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

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.

Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(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
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

keskus

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Näveri
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 12 § (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:



27.01.2021

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



27.01.2021

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 12 § (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.



27.01.2021

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



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



27.01.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.01.2021.