



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

93 §

Tapaninkylä, Rasmuksentie, poikkeamishakemus

HEL 2021-005696 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02753, hankenumero 5048_99

Päätös

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

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ (249 k-m²) lukuun $e=0,25$ (312 k-m²).
- 2-kerroksisten rakennusten korkeus saa olla enimmillään 7,5 metriä.
- Autokatoksen korkeus saa olla enimmillään 3,5 metriä.
- Asuinrakennus saa ulottua vähäisesti kaupunkikuvallisesti arvokaiden puiden alueelle.
- 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.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tehokkuusluvun $e=0,25$ lisäksi saa rakentaa erillisiä talous- ja auto-suojatiloja enintään 25 k-m²/asunto, kuitenkin yhteensä enintään 50 k-m²/tontti.
- Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
- Kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.
- Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Kuitenkin, jos tontin pinta-ala on 600-799 m², saa rakentaa kaksi asuntoa.
- Tontilla tulee säilyttää kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut, elleivät ne puiden korkean iän tai muiden ominaisuuksien vuoksi muodosta vaaraa. Mahdollisesti kaadettavat puut tulee korvata.

Maksu

1 365 euroa



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa omakotitalon sekä erillisen varasto-autokatoksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7540 siten, että tonttitehokkuutta pitäisi nostaa luvusta $e=0,2$ lukuun $e=0,25$. Hakijan tarkoituksena on jakaa nykyinen tontti (1246 m²) kahdeksi tontiksi siten, että kadun varteen jää 692 m² suuruinen tontti. Hakijan mukaan tällöin kerrosalaa saa rakentaa 173 k-m² ja autokatosta 34,6 k-m². Lukuun lisätään teknisen tilan osuus sekä esteettömyysohjeita, jolloin kerrosalaksi muodostuu 183 k-m².

Kaavan mukaan 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 6,0 m ja autokatoksen enimmäiskorkeus on 2,5 m. Luonnoskuvien mukaisesti asuinrakennuksen suurin korkeus on 7458 mm ja keskikorkeus 7183 mm. Autokatoksen suurin korkeusluku on 3812 mm ja keskikorkeus 3487 mm. Poikkeusta haetaan sille, että rakennukset voidaan toteuttaa mainituilla korkeuksilla.

Tontin itäreunalla on isoja koivuja, joita ei saa kaataa. Silti rakennusta voisi osittain sijoittaa koivuille kaavassa osoitetulle alueelle, jossa ei koivuja sijaitse. Koivuja on kolme kappaletta ja ne sijaitsevat aivan tontin kaakkoiskulmassa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Rasmuksentie 6 koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 1978, siis kohta 43 vuotta sitten.

Kuluneiden vuosikymmenten aikana tontin ympäristö on muuttunut. Myös rakennustekniikka, lämmöneristepaksuudet ovat muuttuneet tavalla, joka edellyttää vanhasta kaavasta poikkeavaa mitoituksellista tarkastelua.

Hakija perustelee tonttitehokkuuden nostoa maankäytön tehostamisella, joka kasvattaa kaupungin asukasmäärää ja tulevaisuuden veropohjaa. Rasmuksentien varrella on haettu ja saatu poikkeamisia tonttitehokkuuteen $e=0,25$.

Asuinrakennuksen suorakaidemuoto on tarkoitus asemoida itä-länsisuuntaiseksi, jotta oleskelutilat ja piha saadaan optimaalisesti eteläsuuntaan. Tällöin rakennuksen itäpääty menee osittain maisemalli-



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

sesti arvokkaiden puiden alueelle, joka samalla on sisäinen rakennusraja. Maisemallisesti isot koivut sijaitsevat käytännössä tuon alueen ja tontin kaakkoiskulmassa, jolloin itäseinä ei aiheuta eikä edellytä näiden puiden poistamista.

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 vahvistunut asemakaava nro 7540. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialuetta (AOR). Tonttitehokkuusluku on $e=0,2$.

Tontille saadaan rakentaa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi asukkaiden käyttöön tarkoitettuja varasto-, autosuoja-, huolto-, harrastus- ja virkistystiloja kerrosalaltaan enintään 2 % tontin pinta-alasta sekä autokatoksia enintään 20 % tontin kerrosalasta. Autokatoksia lukuunottamatta edellämainitut tilat on AOR-korttelialueilla sijoitettava erillisiin talousrakennuksiin.

Tontin kaakkoisosaan on merkitty alue, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä. Merkinnän pistekatkoviivaa ei ole tarkoitettu aivan ehdottomaksi rakennusrajaksi, mikäli puuston säilymisestä ja korvaamisesta huolehditaan.

2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 6,0 m ja autokatoksen enimmäiskorkeus on 2,5 m.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Tontilla sijaitsee 1910-luvulla rakennettu kaksikerroksinen asuinrakennus, ja tontin luoteiskulmassa sijaitsee talousrakennus.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska tehokkuusluvun nosto edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Alustavissa suunnitelmissa esitetty rakentaminen soveltuu alueen monimuotoiseen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Alueelle on annettu vastaavia tonttitehokkuuden korotuksia poikkeamisen sekä asemakaavan muutoksin.

Rakennusten enimmäiskorkeudesta poikkeaminen on nykyaikaisen rakennustavan, eristepaksuuksien ja tarvittavien rakenteiden perusteella tarkoituksenmukaista.

Rakentaminen asemakaavan mukaisella tontin osalla, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan. Asemakaavan merkintä on tarkoitettu suojaamaan olemassa olevaa puustoa tarpeettomalta hävittämiseltä. Merkintää ei ole tarkoitettu aivan ehdottomaksi rakennusrajaksi, mikäli puuston säilymisestä ja korvaamisesta huolehditaan.

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.

Asemakaavaan merkityn tonttitehokkuusluvun lisäksi rakennettavat talous- ja autosuojatilat rajataan 25 k-m²:iin/asunto, mikä on arvioitu tontin käytön kannalta riittäväksi ja riittävän yhdenmukaiseksi naapuruston kanssa. Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun kehitysennuste on otettu huomioon asuinhuoneiden ääneneristävyysvaatimuksessa.

Poikkeamisen edellytyksinä olevat asuntojen lukumäärän rajoittaminen tontin pinta-alaan suhteutettuna sekä kaksikerroksinen rakennustapa ovat olleet vaatimuksina myös vastaavan sisältöisissä tonttitehokkuuden nostoon tähtäävissä asemakaavan muutoksissa. Kaksikerroksisella rakentamisella pyritään edistämään piha-alueiden käyttökelpoisuutta sekä vehreyttä ja puutarhamaisuutta.



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Tontilla ei ole tehty tontinjakoja, joten tonttia käsitellään yhtenä tonttina. Poikkeamispäätöksessä ei voida ennakoida tontinjakoja. Hakemuksessa esitetty tontinjako ratkaistaan erillisellä päätöksellä.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 §

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, Kettunen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 93 § (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:



23.06.2021

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



23.06.2021

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 93 § (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.



23.06.2021

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, 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:

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



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



23.06.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.06.2021.