



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

97 §

Tammisalo, Ruonapolku, poikkeamishakemus

HEL 2018-011229 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-07594, hankenumero 5049_64

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6461 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,30$
- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta asuntojen enimmäismäärästä (neljä asuinrakennusta) tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kuusi asuntoa.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan alin suositeltava rakentamiskorkeus +3,44 m
- rakennuslupavaiheen yhteydessä laadittavassa hulevesisuunnitelmassa tulee ratkaista hulevesien viivyttäminen tontilla alin suositeltava rakentamiskorkeus ja maanpinnan korotustarve huomioiden
- hulevesiä ei saa johtaa puistoalueelle.

Hakija

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kaksikerroksisen rivitalon (825 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6461 siten, että

- poiketaan asemakaavassa osoitetusta tontin tehokkuusluvusta $e=0,25$ lukuun $e=0,30$ (20 %)
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta asuntojen suurimmasta sallitusta määrästä (neljä asuntoa) tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kahdeksan asuntoa.



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tehokkuuden nostolla edistetään asuntorakentamista. Poikkeamisella asemakaavassa osoitetusta asuntojen suurimmasta sallitusta määrästä, asunnoista ei muodostuisi liian suuria, vaan asuntojen koko pysyisi maltillisena. Näin ollen asunnoille olisi enemmän kysyntää ja ne olisivat useimpien hankittavissa. Yleisenä tavoitteena on asumisen hiilijalanjäljen pienentäminen, kun asunnot suunnitellaan riittävän tehokkaiksi ja sopivan kokoisiksi. Rakennus sopeutuu massoitteeltaan ja korkeudeltaan alueen muuhun rakennuskantaan sekä mahtuu asemakaavan rakennusalueen rajojen sisäpuolelle. Tontille jäisi myös reilusti pihatilaa.

Hakija mainitsee, että poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja hyvällä sijainnilla olevan tontin riittävän tehokas ja tarkoituksenmukainen rakentaminen.

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 27.1.1971 vahvistettu asemakaava nro 6461. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta (AKR). Tontin tehokkuuslukema on $e=0,25$, joka vastaa $687,75 \text{ m}^2$ asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on $2\,751 \text{ m}^2$). Tontilla suurin sallittu asuntojen määrä on neljä. Tontille on järjestettävä sopivaa, yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään $10 \text{ m}^2/\text{asunto}$. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen paikoitukseen on istutettava.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/asunto. Tontille saa rakentaa kaavassa vaadittavan vähimmäismäärän autopaikkoja autosuojiiin ja katoksiin, joita ei lasketa tontin kerrosalaan ja joiden kerrosala on enintään $25 \text{ m}^2/\text{asunto}$, ellei rakennusaloin ole toisin todistettu. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 m ja 1-kerroksisen 5 m. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 4 m ja autosuojan enimmäiskorkeus on 3 m.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee huonokuntoinen vuonna 1935 valmistunut asuinrakennus ja talousrakennus, jotka ovat tarkoituksena purkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja Tammisaloseuralle kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (7.1.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 3 kpl, joista yksi oli Tammisaloseuralta ja kaksi oli naapureilta. Muistutuksissa pääosin vastustettiin poikkeamishakemusta.

Tammisaloseura mainitsee muistutuksessaan, että tontti ja sen kiinteistö on ollut huonossa kunnossa ja pitävät tästä syystä muutosta positii-visena, mikäli tontti saadaan alueen muiden kiinteistöjen veroiseen kuntoon. Tammisaloseura suhtautuu myönteisesti tonttitehokkuuden nostamiseen luvusta 0,25 lukuun 0,30, mutta suhtautuu kielteisesti asuntojen määrän nostamiseen neljästä kahdeksaan. Muistutuksessa mainitaan, että esitetty suunnitelma on varsin massiivinen eikä sen katsota soveltuvan alueen puutarha- ja puistomaiseen miljööseen tai merkittävien viheralueiden ja Ruonasalmenpuiston läheisyyteen. Tammisaloseura kiinnittää huomionsa tulvavaara-alueella rakennuskorkeudelle määritettyihin tulvariskimääräyksiin sekä Ruonapolun liikennejärjestelyihin ja pelastusteihin.

Naapureiden muistutuksissa pääosin vastustettiin poikkeamishakemusta sen massiivisuuden johdosta. Muistutuksissa otettiin kantaa mm. poikkeamisen edellytyksiin ja vaikutuksiin, liikenteeseen, kunnallistekniikkaan, tontin korkeusaseman korottamiseen, tulvariskin huomioon ottamiseen, alueella uudisrakentamisen soveltumiseen sekä maisema- ja kaupunkikuvaan.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (22.1.2019), että kaupunginmuseo on yhdessä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun ja kiinteistön omistajan kanssa katselmoinut kaikki rakennukset ja tontin 11.4.2018. Katselmuksessa todettiin, että kaikki rakennukset ovat huonokuntoisia ja ne voidaan purkaa.

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 30.1.2019). Hakija ilmoittaa vastineessaan, että rakennuksen alimman



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

lattiapinnan korkeusasema on suunniteltu alueen alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden mukaisesti. Mikäli tontille rakennettaisiin uudisrakennus ilman poikkeamista, tulisi kyseistä korkeusasemaa noudattaa tällöinkin. Poikkeamisella ei näin ollen ole vaikutusta rakennuksen korkeusasemaan eikä naapuritonttien varjostukseen. Varjostusvaikutus länsipuolen tonteille on olematonta ja käytännössä sitä tapahtuu vain keskikesän aikaan aamuyöllä, kun aurinko paistaa idästä. Suunniteltu rivitalo on sijoitettu kokonaisuudessaan asemakaavan rakennusalan sisälle ja rakennus on jo lähtökohtaisesti suunniteltu naapuritontit ja niiden yksityisyys huomioiden. Rakentaminen nostaa alueen liikennemääriä, mutta ei alueen kokonaisliikennemäärät huomioon ottaen merkittävästi. Liikenneturvallisuuden kannalta olennaista on, että uusien asuntojen autopaikat on sijoitettu siten, että auton kääntäminen omalla tontilla on mahdollista. Alueiden tiivistäminen ja täydennysrakentaminen varsinkin valmiin kunnallistekniikan alueilla ja katuverkon piirissä on paitsi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista myös kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta perusteltua. Asuntojen lukumäärää on myös perusteltua nostaa asemakaavassa sallitusta hakemuksessa esitetyin perustein. Alueen kunnallistekniikan kapasiteetti riittää hyvin huolimatta asemakaavasta poikkeamisesta.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tontin tehokkuusluvun noston osalta, koska poikkeamisella ja toteutuvalla uudisrakentamisella tuetaan voimassa olevan asemakaavan toteutumisen edistämistä ja tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Ottaen huomioon tontin sijainti yleisen alueen läheisyydessä ja tontin koko, tehostetaan poikkeamisella tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tehokkuusluvun nosto edistää yleiskaavan tavoitteita eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Tammisalossa on vastaavissa tilanteissa mahdollistettu tehokkaampi rakentaminen tonttitehokkuutta nostaen.

Haettu toimenpide poikkeamalla asemakaavassa osoitetusta asuntojen suurimmasta sallitusta määrästä voidaan toteuttaa päätöksessä ilmoitetuilta osin, koska asuntojen lukumäärän lisääminen enintään 4 asunnosta 6 asuntoon sopii alueen yleisilmeeseen sekä hakemuksen kohteena olevalla tontilla voimassa olevan kaavan laatimisen jälkeen merkittävästikin muuttuneeseen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan nähden ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Alueen kaupunkirakennettava maltillisesti tiivistävä rakentaminen edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Tontti sijaitsee lähellä puisto- ja vesialuetta. Tammisalossa käytetään alimman rakentamiskorkeuden arvoa +3,44, jolloin tontilla joudutaan korottamaan maaston korkeusasemia. Maaston korkeus vaihtelee suunnitellulla rakennuspaikalla noin +1 ... +4 metriä merenpinnasta, mikä on osittain alimman tulvien kannalta suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolella merenranta-alueella. Siten rakentaminen edellyttää tulvariskin huomioon ottamista muun muassa rakenteiden ja rakentamisen korkeuden suunnittelussa. Tontilla pitää ratkaista rakennuslupa-vaiheen yhteydessä hulevesien viivyttäminen alin suositeltava rakentamiskorkeus ja maanpinnan korotustarve huomioiden. Hulevesiä ei saa johtaa puistoalueelle.

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.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkir-



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 97 §.

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:



17.09.2019

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



17.09.2019

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.



17.09.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.09.2019.