



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

49 §

Tapaninkylä, Rasmuksentie 9, poikkeamishakemus

HEL 2018-006154 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-00592, hankenumero 5048_45

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39335 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7540 seuraavasti:

- Poiketaan asemakaavaan merkitystä rakennusoikeuden määrittävästä tehokkuusluvusta $e=0,20$ siten, että sallitaan erillispientalon laajentaminen tontilla tehokkuusluvulla $e=0,25$
- Poiketaan vähäisesti asemakaavaan merkitystä enimmäiskorkeudesta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kaksikerroksisen laajennuksen räystäskorko ei saa vähäistä ylitystä enempää ylittää olemassa olevan rakennuksen räystäskorkoa.
- Laajennusosien julkisivuarkkitehtuurin tulee olla riittävän laadukasta ja olemassa olevan rakennuksen tyyliin sopivaa.
- Tehokkuusluvun $e=0,25$ lisäksi saa rakentaa erillisiä talous- ja autosuojatiloja enintään 25 k-m².
- Tontilla olevat nykyiset talous- ja autosuojatilat saa säilyttää ja niitä saa huoltaa ja ylläpitää ilman että niiden kerrosalaa tarvitse laskea mukaan poikkeamisessa käytettävään tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tehokkuuslukuun $e=0,25$.
- Asuinhuoneiden ulkokuoren äänenestävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hakija

(jättöpäivämäärä 11.4.2018)

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39335 tontti 8

Hakemus



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa 51:n (k-m²) erillispientalon laajennuksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 7540 siten, että rakennetaan asemakaavaan merkitystä tonttitehokkuudesta $e=0,20$ poiketen kaksi laajennusosaa käyttäen tonttitehokkuutena $e=0,25$. Toinen laajennusosa on kaksikerroksinen ja ylittää hieman asemakaavaan merkityn enimmäiskerroskorkeuden. Toinen laajennusosa on yksikerroksinen veranta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kumpikaan laajennus ei edellytä puiden kaatoa tai täyttöä. Laajennus tulee hakijan omaan käyttöön. Naapuritonteilla on voimassa tonttitehokkuus $e=0,25$. Yli 100 vuotta vanhan ennen voimassa olevaa asemakaavaa rakennetun asuintalon korkeus ylittää asemakaavaan merkityn enimmäiskorkeuden. Alustavien luonnosten perusteella kaksikerroksinen laajennus ylittää enimmäiskorkeuden. Hakija perustelee korkeuden ylitystä rakennuksen tyylinmukaisella rakentamisella. Hakija tuo esiin, että ennen nykyistä omistajaa on kaadettu 1900-luvun alun puustoa sillä tontin osalla, jossa asemakaavamerkintänä on kaupunkikuvallisesti arvokkaita säilytettäviä puita. Laajennus ei ulotu tälle osalle.

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 vahvistettu asemakaava nro 7540. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialuetta tonttitehokkuudella $e=0,20$. Asemakaavaan on merkitty tontin osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä, mutta 1900-luvun alun koivut on hakijan mukaan kaadettu. Lisäksi asemakaavassa on ohjeellinen tontin osa, jossa tulee olla puita. Asemakaavassa on määräyksiä rakennusten enimmäiskorkeuksista. Asemakaavan mukaan saa tonttitehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja varasto-, autosuoja-, huolto-, harrastus- ja virkistystiloja kerrosalaltaan enintään 2 % tontin pinta-alasta sekä autokatoksia enintään 20 % tontin kerrosalasta.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, asuminen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Nykytilanteessa tontilla on 1908 valmistunut asuinrakennus, jota on korjattu tai laajennut toisen kerroksen osalta. Julkisivut ovat arkkitehtuuriltaan omaleimaisia. Miljö ja tontti ovat vehreitä. Tontin reunat ovat puustoisia.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusoikeuden ylitys laajentamalla parantaa yli 100 vuotta vanhan rakennuksen käytettävyyttä ja säilymistä asumiskäytössä. Enimmäiskorkeuden vähäinen ylitys on perusteltua, jotta voidaan huomioida rakennuksen ikä ja tyyli. Laajennusosat on suunniteltava ja toteutettava korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevaan vanhaan omaleimaiseen rakennukseen sopiviksi. Asemakaavaan merkityn tonttitehokkuusluvun lisäksi rakennettavat talous- ja autosuojatilat rajataan 25 k-m²:iin, mikä on arvioitu tontin käytön kannalta riittäväksi ja riittävän yhdenmukaiseksi naapuruston kanssa. Olemassaolevat talous- ja autosuojatilat saa kuitenkin säilyttää laskematta niitä mukaan tehokkuuslukuun $e=0,25$. Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun kehitysennuste on otettu huomioon asuinhuoneiden ääneneristävyysvaatimuksessa.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen ja tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Rakennusvalvontataksa 2018, 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muu selventävä aineisto (puustokartoitus)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, Palviai-
nen, Kettunen
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 49 §.

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:



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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

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

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

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.



28.06.2018

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.06.2018.