



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

30 §

Suurmetsä, Mustanhalssinkuja, poikkeamishakemus

HEL 2020-011823 T 10 04 01

Asiointitunnus 091-2020-09432, hankenumero: 5048_78

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 8554 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, jolloin rakennusoikeus ylittyy $39,7 \text{ k-m}^2$, asemakaavan mukainen rakennusoikeus on $158,8 \text{ k-m}^2$, yhteensä $198,5 \text{ k-m}^2$ (ylitys 25 %).
- Rakennusala saa ylittyä suunnitelmien mukaisesti asemakaavassa osoitetulle istutettavalle alueelle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla

- Asuinrakennuksissa enintään 70 % kerrosalasta saadaan sijoittaa yhteen tasoon.
- Asuntojen enimmäismäärä tontilla on 1 as./400 m² tonttimaata. Jos tontin pinta-ala on 600–799 m², saadaan kuitenkin rakentaa kaksi asuntoa.
- Tontin kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojan tai katoksen ja varastotilaa yhteensä enintään 25 m²/asunto.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

41. kaupunginosan (Suurmetsä) *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta nro 8554 siten, että tehokkuusluku nousee $e=0,20$ tehokkuuslukuun $e=0,25$. Hakija on täydentänyt hakemustaan 9.2.2021 asemakaavo-



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

tuksen ohjeistuksen mukaiseen suuntaan. Uusi ehdotus sisältää rakennusalan ylityksiä, joissa poiketaan asemakaavasta seuraavasti: varastorakennus tulee noin 3,3 metrin päähän Mustanhalssinkujan kadunpuoleisesta rajasta ja asuinrakennuksen eteläisin nurkka lähimmillään noin 3,4 metrin päähän Mustanniementien kadunpuoleisesta rajasta. Rakennusalan ylitykset sijoittuvat asemakaavassa osoitetun istutusalueen puolelle.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että haettavan uuden tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaisia nostoja on tehty naapurustossa ja tasavertaisuusperiaatteen mukaisesti haetaan vastaavaa nostoa. Kaikki tarvittavat toiminnot mahtuvat tontille tehokkuusluvun nostosta huolimatta. Perusteluna on lisäksi tontin tehokas hyödyntäminen ja taloudelliset syyt, kun tontille tulee enemmän rakennettua asumistilaa.

Hakijan mukaan syynä muutosprojektille on se, että vuonna 1956 rakennetun talon sokkeli on halki ja raudoittamaton. Rakennus on myös perustettu puupaluille.

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 17.1.1983 hyväksytty asemakaava nro 8554. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla rakennusten tulee muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuksissa on oltava harjakatto tai viistokatto. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), jolloin enimmäiskorkeus on 7 m.

Tontin kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuojan tai –katoksen ja varastotilaa yhteensä enintään 25 m²/ asunto. Rakennusten vähimmäiseitäisyys naapuritontin rajasta on 4 m, ellei rakennusrajoin toisin määrätä. Asuinrakennuksesta erillään olevan autosuojan ja tontin kerrosalaan laskettavan talousrakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ja naapurin suostumuksella tontin rajaan kiinni. Rakennusten etäisyyden toisistaan tulee olla riittävä.

Tontit on aidattava katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla tai enintään 120 cm korkealla puuaidalla. Aidassa oleva ajoaukko on sijoitettava 2 m päähän katualueen rajasta siten, että aita kääntyy katua-



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

lueen reunasta 45° kulmassa ajoaukkoa kohti. Kullekin tontille saa tehdä yhden enintään 5 m leveän ajoaukon.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä eikä vaadittuun määrään autopaikkoja, on istutettava. Rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/130 m² asuntokerrosalaa, kun asuntojen lukumäärä tontilla on enintään kaksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu alueeksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on rakennus, joka puretaan huonokuntoisena.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (27.1.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Hakija on kehittänyt suunnitelmaa hakuprosessin aikana ympäristön olosuhteet (mm. ilmansuunnat ja naapuritonttien toiminnot) paremmin huomioivaksi. Nämä muutokset ovat aiheuttaneet asuinrakennuksen ja varastorakennuksen osalta rakennusalan ylityksiä, jotka ovat katualueen suuntaan. Ylityksiä voidaan pitää vähäisinä.

Suunnitelmassa tontin pihajärjestelyjä ja toimintoja on parannettu ja autopaikat ja ajoliittymä on siirretty Mustanhalssinkujan puolelle. Myös autosuojan sijoittaminen tontille on alustavissa suunnitelmissa jätetty pois, sillä kahden auton autosuoja aiheuttaa tontille turhaa ahtautta.



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai 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

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

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakijat

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

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, Mutanen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 30 § (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:



02.03.2021

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



02.03.2021

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 30 § (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.



02.03.2021

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



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Pöytäkirja

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



02.03.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.03.2021.