



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

86 §

Tapaninkylä, Rasmuksentie 9, poikkeamishakemus

HEL 2023-007694 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-04007, hankenumero 5048_128

Päätös

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

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ (169 k-m^2) lukuun $e=0,25$ (212 k-m^2), jolloin rakennusoikeus ylittyy 43 k-m^2 (ylitys 25 %).
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Asemakaavan sallima kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus (6,0 m) voidaan ylittää enintään 1,0 m.
- Rakennus saadaan rakentaa osittain asemakaavassa osoitetulle tontin osalle, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta tontin aitausta koskevasta määräyksestä siten, että aidan ajoaukko saa olla leveydeltään enintään 6,0 m. Asemakaavan mukaan aidan ajoaukko saa olla enintään 3,5 m.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kaksikerroksisen laajennuksen räystäskorko ei saa vähäistä ylitystä enempää ylittää olemassa olevan rakennuksen räystäskorkoa.
- Tehokkuusluvun $e=0,25$ estämättä saa rakentaa erillisiä talous- ja autosuojatiloja enintään 25 k-m^2 asuntoa kohden.
- 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 ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Maksu

2 910 euroa



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakija

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen laajennusosan (yhteensä 220 k-m²) rakentamiselle poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7540 siten, että

- Tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ (169 k-m²) lukuun $e=0,25$ (212 k-m²), jolloin rakennusoikeus ylittyy 43 k-m² (ylitys 25 %).
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Asemakaavan sallima kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus (6,0 m) ylitetään enintään 0,5 m.
- Rakennus rakennetaan osittain asemakaavassa osoitetulle tontin osalle, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä.
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta tontin aitausta koskevasta määräyksestä siten, että aidan ajoaukko saa olla leveydeltään enintään 5,5 m, asemakaavan mukaan aidassa saa olla enintään 3,5 m leveä ajoaukko tontin kutakin alkavaa 2 000 m²:ä kohti.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusoikeuden ylitys rakennuskantaa laajentamalla parantaa yli 100 vuotta vanhan rakennuksen käytettävyyttä ja säilymistä asumiskäytössä. Laajennusosa on vanhan rakennuksen tyylin mukainen. Alustavien luonnosten perusteella kaksikerroksinen laajennus ylittää enimmäiskorkeuden. Hakija perustelee korkeuden ylitystä sillä, että laajennusosan korkeuteen vaikuttaa myös rakenteiden, lämmöneristysten ja tuuletusvälien vaatima tila. Hakija tuo esiin, että ennen nykyistä omistajaa tontilla on kaadettu 1900-luvun alun puustoa sillä tontin osalla, jossa asemakaavamerkinä on kaupunkikuvallisesti arvokkaita säilytettäviä puita. Kuistilaajennus ei ulotu tälle osalle.

Hakija hakee poikkeamista asemakaavan mukaisesta määräyksestä, jossa asemakaavan mukaan aidassa saa olla enintään 3,5 m leveä ajoaukko tontin kutakin alkavaa 2 000 m²:ä kohti. Ajoliittymät ovat haki-
jan mukaan vanhoja. Rasitealueen ajoliittymä on leveämpi kuin 3,5 metriä, koska Rasmuksenpolku on kapea ja muutoin kääntyminen ton-



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

tille/tontilta on erittäin hankalaa. Kiinteistöllä oleva autosuoja on hakijan mukaan läpiajettava, mikä osaltaan myös edellyttää toimiakseen toisen leveämmän ajoliittymän. Läpiajettavuus on hakijan mukaan perusteltua, koska tontilla ei ole muutoin mahdollisuutta kääntää ajoneuvoa omalla tontilla. Kapeampi ajoliittymä aiheuttaisi myös näkyvyydesteen ja vaarantaisi näin turvallisuutta.

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 (AOR) tonttitehokkuudella $e=0,20$. 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. Tontit on aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin sekä yleisten rakennusten korttelialueeseen rajoittuvilta sivuiltaan kuusiaidalla, pensasaidalla tai vähintään 100 ja enintään 150 cm korkealla muulla aidalla, johon liittyy pensasrivi. Aidassa saa olla enintään yksi enintään 3,5 m leveä ajoaukko tontin kunkin 2 000 m²:ä kohden.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, 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 vuonna 1908 valmistunut asuinrakennus, jota on korjattu tai laajennettu toisen kerroksen osalta. Julkisivut ovat arkkitehtuuriltaan omaleimaisia. Miljö ja tontti ovat vehreitä. Asemakaavaan on merkitty tontin osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, jotka on säilytettävä, mutta 1900-luvun alun koivut on hakijan mukaan kaadettu.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (30.6.2023). Heille on varattu tilai-



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut tiivistävät asuinalueen rakentamista ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Alustavissa suunnitelmissa esitetty ratkaisu soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan ja rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta kaksikerroksisten rakennusten enimmäiskorkeudesta voidaan sallia. Huonekorkeudelle ja kattorakenteiden eristeille nykyisten rakentamismääräysten mukaiset vaatimukset huomioiden alustavien suunnitelmien mukainen poikkeaminen on perusteltua. Rakennusten enimmäiskorkeuden ylityksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin osasta rakennuksen kuistilaajennuksen puolella voidaan sallia, jossa on säilytettävä kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita. Alueella ei katsota olevan enää kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita, sillä 1900-luvun alun isot koivut on kaadettu jo kiinteistön aiemman omistajan toimesta. Tontilla on muualla useita lehtipuita. Poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin aitausta koskevasta määräyksestä voidaan sallia. Asemakaavan mukaan tontit on aidattava katuihin ja muihin yleisiin alueisiin sekä yleisten rakennusten korttelialueeseen rajoittuvilta sivuiltaan kuusiaidalla, pensasaidalla tai vähintään 100 ja enintään 150 cm korkealla muulla aidalla, johon liittyy pensasrivi. Aidassa saa olla enintään 3,5 m leveä ajoaukko tontin kutakin alkavaa 2 000 m²:ä kohti. Poikkeamisen mukaisesti aidan ajoaukko saa olla leveydeltään enintään 6 m. Poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan.

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.



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen erityinen syy on 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 §

Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 86 § (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.



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

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://asiointi.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



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 86 § (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



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

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 oikaisuvaati-
musajan 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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL
2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

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

Pöytäkirja

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



01.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 04.09.2023.