



18.09.2023

Maankäyttöjohtaja

89 §

Suutarila, Päitsitie, poikkeamishakemus

HEL 2023-008289 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-02379, hankenumero 5048_130

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin ***** tonttia ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 9691 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta $e=0,20$ (212 k-m²) lukuun $e=0,25$ (265 k-m²), rakennusoikeuden ylitys on 53 k-m² (25 %).
- 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.
- Tontille saadaan toteuttaa kaksi ajoaukkoa ajoneuvoliittymää varten ja yksi ajoaukko kevyttä liikennettä varten.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin ***** tontti *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa kahden pientalon (yhteensä 265 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 9691 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus nousee luvusta 0,20 lukuun 0,25.
- Haetaan MRL 115 § mukaista lisärakennusoikeutta 250 mm ylittävän seinän paksuuden sekä teknisten tilojen osalta.
- Poiketaan tontin ajoaukkojen enimmäismäärästä (1) rakentamalla kaksi ajoaukkoa sekä yksi kevyen liikenteen aukko.



18.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Hakija perustelee poikkeamista tonttitehokkuudesta sillä, että tehokkuuden nostaminen noudattaa yleiskaavaa, parantaa tarkoituksen mukaista käyttöä ja edistää asuntorakentamista, mitkä ovat kaupungin tavoitteiden mukaisia.

Hakija perustelee MRL 115 § mukaista rakennusoikeuden ylitystä sillä, että vaadittavia energiatehokkuuksia ulkoseinärakenteille ei puurakentamisessa saavuteta 250 mm seinärakenteella, ja ne joudutaan suunnittelemaan jopa 340 mm paksuina.

Poikkeamista tontin ajoaukkojen enimmäismäärästä hakija perustelee sillä, että tonttia tullaan hallitsemaan kahdella erillisellä talolla ja asumisviihtyvyyden kannalta on tarpeen olla molemmille taloille omat ajo liittymät. Kevyen liikenteen aukko on 2 metriä leveä.

Hakija on täydentänyt poikkeamishakemusta 4.7.2023 MRL 115 § mukaisen rakennusoikeuden ylityksen sekä ajoaukkojen enimmäismäärän osalta.

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 26.3.1990 vahvistettu asemakaava nro 9691. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontilla on voimassa seuraavat määräykset:

- Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,20$. Tontin koko on $1\,061\text{ m}^2$, tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 212 k-m^2 .
- Tontille saa tehdä vain yhden enintään 3 m leveän ajoaukon. Olemassa olevia pensasaitoja ja ajoaukkoja on käytettävä hyväksi sekä otettava huomioon sisäänajoaukkoja suunniteltaessa.

Lisäksi tontin kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa vaaditun autopaikkamäärän sisältävän autosuojan ja varastotilaa yhteensä enintään $25\text{ m}^2/\text{asunto}$. Asuinrakennuksesta erillään olevan autosuojan ja varaston saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 1,5 m.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelite-



18.09.2023

Maankäyttöjohtaja

hokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1957 rakennettu pientalo ja saunarakennus, joiden purkamista haettu toimenpide edellyttää.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tonttitehokkuuden noston osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät alueen rakentamista ja lisäävät toteutessaan alueen asuntotarjontaa. Ottaen huomioon tontin muoto ja koko, rakentamisen tehostamisen mahdollistaminen on perusteltua. Tehokkuusluvun nosto toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

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.

Poikkeaminen tontin ajoaukkojen enimmäismäärästä voidaan sallia. Alustavissa suunnitelmissa esitetty rakennusten ja pysäköintipaikkojen sijoittuminen edellyttävät ajoaukkojen toteuttamista tontin eri sivuilta. Poikkeamisella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuntorakentamisen edistäminen sekä tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Haettu toimenpide ei 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



18.09.2023

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

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

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020

niko.latvakoski(a)hel.fi

Mimmi Koriseva, arkkitehti, puhelin: 09 310 52217

mimmi.koriseva(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
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



18.09.2023

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto