



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

**127 §
Suutarila, Riimusauvantie, poikkeamishakemus**

HEL 2021-006130 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02910, hankenumero 5048_100

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) ***** koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7120 seuraavasti:

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, rakennusoi-
keuden ylitys on 83 k-m^2 (25 %)
- siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, ker-
rosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen
mukaisesti
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta 2-kerroksisen rakennuksen
suurimmasta sallitusta korkeudesta (6 m) siten, että rakennuksen
korkeus on 7 m.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa
yhteen kerrokseen
- hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa hulevedet maanvaraiselle
pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää
- rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitel-
ma
- tontilla olevia elinvoimaisia puita tulee pyrkiä säilyttämään piha-
alueilla.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

40. kaupunginosan (Suutarila) *****

Hakemus



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kahden 2-kerroksisen asuinrakennuksen ja varas-
tovajan (417 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asema-
kaavasta nro 7120 siten, että

- tonttitehokkuus nousee luvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,25$, rakennusoi-
keuden ylitys on 83 k-m² (25 %)
- siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, ker-
rosala voidaan ylittää MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen
mukaisesti
- poiketaan asemakaavassa osoitetusta 2-kerroksisen rakennuksen
suurimmasta sallitusta korkeudesta (6 m) siten, että rakennuksen
korkeus on 7 m.

Hakija perustelee hakemustaan tehokkuuden noston osalta sillä, että
poikkeaminen takaa tontin tarkoituksenmukaisen ja tehokkaan käytön.
Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja valmiin kunnallis-
tekniikan piirissä. Hakija perustelee hakemustaan poikkeamalla raken-
nuksen suurimmasta sallitusta korkeudesta sillä, että poikkeamisella
saavutetaan riittävän ja nykyisten määräysten mukainen huone- ja sok-
kelikorkeus sekä asemakaavan laadinnan jälkeen muuttuneiden läm-
möneristysvaatimusten täyttäminen.

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 5.6.1975 vahvis-
tettu asemakaava nro 7120. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on
osoitettu omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen
korttelialueeksi (AO). Tontin tonttitehokkuusluku on $e=0,20$, joka
vastaa 333,4 m² asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 667 m²). Tonttil-
le saa rakentaa enintään 1 asunnon kutakin tontin alkavaa 500 m² kohti
sekä tontin kerrosalaan laskettavan talousrakennuksen. Lisäksi tontille
saa rakentaa talous- tai asuinrakennuksen yhteyteen autonsuojia, joi-
den kerrosala on enintään 25 m²/asunto. Suurin sallittu kerrosaluku on
kaksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 m, jos ei raken-
nusrajoin toisin määrätä. Talousrakennuksen saa rakentaa naapurin
suostumuksella tontin rajaan kiinni. Asemakaavan mukaan rakennuk-
sen enimmäiskorkeus 1-kerroksisella rakennuksella on 4 m ja 2-
kerroksisella rakennuksella 6 m.



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee kaksi talousrakennusta, jotka on tarkoitus poikkeamishakemuksen mukaan purkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (27.8.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja huomauttaa, että muistuttajan tontti rajautuu hakijan tontin kanssa parkkipaikan osalta. Muistuttaja ehdottaa salaojitusta ja tuija-aitaa tonttien väliin. Muistuttajan mukaan nykyinen avo-oja ei vedä sadevettä, vaan seisoo paikallaan ja tulvii useasti. Tonttien rajalla oleva lauta-aita on muistuttajan mielestä tullut elinkaaren päähän, joka tulisi uusia.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että molemmat naapurin muistutuksessa esitetyt ehdotukset ovat hakijan puolesta mahdollista ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa. Yhteinen salaojitus naapurin parkkipaikan osalta ilman tontille syntyvää rasitetta sopii hakijalle. Hakija huomauttaa vastineessaan, että naapuritontin omistaja vastaa työ- ja tarvikekustannuksista omalta osaltaan.

Hakija mainitsee muistutuksessaan aitauksen osalta, että lauta-aidan korvaaminen tuija-aidalla tonttien rajalla sopii hakijalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut tiivistävät asuinalueen rakentamista ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Rakentaminen soveltuu tontille sekä alueen rakennuskantaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (115 § 3 mom.) mukaan rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm. 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.



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

Alustavissa suunnitelmissa esitetty 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeuden korotus voidaan toteuttaa, koska rakentaminen soveltuu alueen monimuotoiseen rakennuskantaan sekä sijoittuu luontevasti rakennuspaikalle. Kaksikerroksisen pientalorakentamisen enimmäiskorkeutena nykyisin laadittavissa kaavoissa käytetään yleisesti 7 m korkeutta, sillä nykyisiä huonekorkeuksia ja vaadittuja eristepaksuuksia noudattamalla 6 m korkeuden noudattaminen on osoittautunut vaikeaksi. Kaavanmukaisen 6 m enimmäiskorkeuden ylittäminen on perusteltua.

Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tonttitehokkuudesta ja rakennuksen enimmäiskorkeudesta edellyttää, että asuinrakennukset tulee rakentaa kahteen tasoon ja enintään 70% kerrosalasta tulee rakentaa yhdessä tasossa. Hankkeesta saatiin 1 muistutus, jossa muistuttaja ehdottaa salaojitusta ja tuija-aitaa tonttien väliin. Salaojituksen osalta on annettu päätöksessä ehto, jolla edesautetaan hulevesien hallintaa alueella. Hulevesien hallinnassa sovelletaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestelyjä. Hulevesien hidastamiseksi tulee tontilla viivyttää hulevesiä ja johtaa hulevedet maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Rakennuslu-pahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää pihasuunnitelma, jotta tiiviistä pihasta saadaan suunniteltua herkkään ympäristöön sopiva. Tontilla olevia elinvoimaisia puita tulee pyrkiä säilyttämään.

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 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

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

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

Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Kymp Ostolaskut	

Tiedoksi

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



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 127 § (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:



08.10.2021

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



08.10.2021

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 127 § (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 tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

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, 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:

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

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



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

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



08.10.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.10.2021.