



23.03.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**44 §**  
**Suutarila, Penttiläntie 8, poikkeamishakemus**

HEL 2021-000144 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-11032, hankenumero 5048\_81

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila) kiinteistöä 427-4-133 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7660 seuraavasti:

- Tonttitehokkuus saa nousta luvusta  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$ , jolloin rakennusoikeus ylittyy  $74 \text{ k-m}^2$ , asemakaavan mukainen rakennusoikeus on  $299 \text{ k-m}^2$ , yhteensä  $373 \text{ k-m}^2$  (ylitys  $24,7 \%$ ).
- Rakennusten korkeus saa olla maksimissaan  $7,0$  metriä, asemakaavassa 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on  $6,0$  metriä.
- Teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssa esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Siltä osin kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin  $250 \text{ mm}$ , kerrosala voidaan ylittää MRL 115.3 §:ssa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään  $70 \%$  rakentaa yhteen kerrokseen.
- Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään  $32 \text{ dB}$ .

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Kotowood Oy

Rakennuspaikka

40. kaupunginosan (Suutarila) kiinteistö 427-4-133

Hakemus



23.03.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija hakee lupaa kahden paritalon ja yhden erillistalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 7660 siten, että rakennusoikeus ja rakennusten maksimikorkeus ylittyvät sekä että tekninen tila rakennetaan rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin tehokkuuden nostoa  $e=0,20$  lukuun  $e=0,25$  hakija perustelee tarkoituksenmukaisella ja riittävän tehokkaalla käytöllä, kun tontti on valmiin infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien piirissä. Tontin rakennusoikeus (299 k-m<sup>2</sup>) ylittyy 74 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 373 k-m<sup>2</sup>. Tehokkaampi rakentaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista (VAT). Hakijan mukaan poikkeamisesta huolimatta tontille jää hyvin pihatilaa ja puustoa pystytään säilyttämään/istuttamaan tontille. Jokaiselle asunnolle tulee oma piha.

Rakennusten enimmäiskorkeuden nostoa, maksimissaan 6,6 metriin, asemakaavan sallimasta 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeudesta (6,0 metriä) hakija perustelee sillä, että nostolla saavutetaan riittävä huonekorkeus ja eristepaksuus. Vaatimukset rakennusten eristepaksuuksista ovat muuttuneet kaavan laatimisen jälkeen.

Tekninen tila rakennetaan asemakaavan mukaisen tontin tehokkuusluvun määrittämän rakennusoikeuden lisäksi MRL 115 §:n 3 momentin mukaisesti.

Hakijan mukaan rakennuspaikalle rakennetaan kaksi paritaloa, yksi erillistalo ja piharakennus. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia ja puurakenteisia ja kunkin asunnon yhteydessä on yhden auton autokatos. Piharakennus on yksikerroksinen ja siinä on teknistä tilaa. Tontille sijoitetaan 7 autopaikkaa, joista 5 sijoitetaan autokatokseen ja 2 avopaikoille.

## 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 7.2.1978 hyväksytty asemakaava nro 7660. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on omakotitalojen ja muiden enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuusluku on  $e=0,20$ . Tontin pinta-ala on 1 495 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 299 k-m<sup>2</sup>. AO-korttelialueilla saa tontin lisäksi rakentaa talous- ja autosuojatiloja enintään 25 k-m<sup>2</sup>/asunto.



23.03.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m, ellei rakennusrajain toisin määrätä. AO-korttelialueella tontinrajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennusten vähimmäisetäisyys tontinrajasta saa kuitenkin olla 2 m. AO-korttelialueilla yli 4,5 m korkeissa rakennuksissa on oltava harjakatto. 2-kerroksisten rakennusten enimmäiskorkeus on 6,0 m, talousrakennus 3,0 m sekä autokatos 3,0 m korkeita. Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla AO-korttelialueilla on 1 ap/asunto. Autopaikoista 60% on rakennettava heti. Leikkipaikkoja ja oleskelutilaa on rakennettava AO-alueille 10 m<sup>2</sup>/asunto. Rakennusten asuinhuoneiden kattojen ja seinien kokonaisääneneristävyyden on oltava lentomelua vastaan vähintään 27 desibeliä A suodattimella mitattuna.

Rakentamattomat tontinosat on istutettava, jos niitä ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai vaadittuun määrään autopaikkoja. Rakennustyötä suoritettaessa on pidettävä huolta, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli niitä tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet.

AO-korttelialueella rakennukseen ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiassa maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta.

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 paikalla on vuonna 1963 valmistunut asuinrakennus, joka puretaan. Viereisillä tonteilla on eri vuosikymmeninä (1964-1994) rakennettuja pientaloja.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (18.2.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia.

Muistutuksia ei ole esitetty.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Alustavat suunnitelmat ovat Suutarilan pientaloalueelle aiemmin laadittujen yksittäisiä omakoti-



23.03.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

talotontteja koskevien asemakaavojen periaatteiden mukaisia. Lähialueelle on annettu vastaavia poikkeamisia tonttitehokkuuden suhteen, ja haettu poikkeaminen vastaa paremmin alueen tämänhetkisiä tehokkuuslukuja.

Poikkeamispäätöksen yhteydessä on tarpeen noudattaa rakentamiseen liittyviä ehtoja kahteen tasoon rakentamisesta ja lentoliikenteestä aiheutuvan ympäristöhaitan huomioimisessa.

Rakennusvalvonnan käytännön mukaan myös ulos avautuvat tekniset tilat voidaan katsoa yleisiin tiloihin avautuvaksi tekniseksi tilaksi. Maankäyttö- ja rakennuslain (115.3 §) 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 (217 §). Vanhempien asemakaavojen osalta ylitykset joudutaan arvioimaan poikkeamina, joissa voidaan tapauskohtaisesti sallia MRL:n 115 § mukainen rakennusoikeuden ylitysmahdollisuus.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen tai käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristönsuojelusta 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 poikkeaa-



23.03.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

mispäätöksen 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 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

#### Otteen liitteet

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

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Roberts  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



23.03.2021

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 44 § (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:



23.03.2021

## 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



23.03.2021

**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 44 § (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.





23.03.2021

## 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](mailto: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



23.03.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**Pöytäkirja**

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



23.03.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 25.03.2021.