

29.06.2022

1

Tunnus	39-0879-22-A LP-091-2021-04741
Hakija	Relaxila Oy
Rakennuspaikka	Tapaninkylä, 091-039-0036-0010 Haapatie 21
Pinta-ala	1301 m ²
Kaava	5950
Lainvoimaisuus	1968
Sallittu kerrosala	325 m ²
Rakennettu kerrosala	154 m ²
Alueen käyttö	Omakotirakennusten korttelialue (Ao)
Pääsuunnittelija	Koskela Joonas arkkitehti KOLU Arkkitehdit Oy

Rakennustoimenpide Kahden paritalon (0111) ja autokatoksen (1911) rakentaminen, kahden asuinrakennuksen purkaminen

HEL 2022-004793

Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen (HEL 2021-005292) perusteella haetaan lupaa rakentaa kaksi paritaloa ja erillinen autosuoja. Rakennettavat asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia puuverhoiltuja ja niissä on harjakatto.

Tontilta puretaan kaksi tontilla sijaitsevaa asuinrakennusta. Tontilta kaadetaan puita ja istutetaan tilalle uusia, joitain tontilla olevia puita säilytetään.

Hulevedet

Nurmialueiden pintavedet imeytetään, imeytymättömät pintavedet, kattovedet ja kuivatusvedet viivytetään siten, että ainoastaan ylivuotovedet ohjautuvat kaupungin hulevesiverkostoon. Pintavesien valuminen naapurikiinteistöjen puolelle estetään tonttia kiertävin painantein.

Tontin käyttö

Autopaikat ja jätehuolto sijaitsevat kootusti tontin ajoliittymän yhteydessä. Asuntojen sisäänkäynnin yhteydessä on jokaisella asunnolla oma ulkoiluväline- ja irtaimistovarasto. Jokaisella asunnolla on myös oma oleskelu- ja leikkipiha. Tontti on poikkeamispäätöksen lupaehdon mukaisesti rajattu

pensasistutuksin.

Esteettömyys

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely tontin olosuhteet huomioon ottaen.

Toimitetut selvitykset:

Rakennusten keskikorkeuslaskelma

Alustava hulevesisuunnitelma

Alustava pihasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto

Haitta-aineselvitys

Energiaselvitykset liitteinen B, ilmapuotoluku 1,2

Vesijohdon ja viemärin liitospalausunto

Ennakkoneuvottelumuistio

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

Poikkeamispäätös

Naapurien kuuleminen

Naapurien huomautukset

Hankkeeseen ryhtyvän vastine naapurin huomautuksiin

Sopimus naapurin vajan siirtämisestä

Lausunnot ja kannanotot

Helsingin kaupunginmuseolla ja Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole ollut lausunnoissaan hankkeesta huomautettavaa

Kuuleminen

Hankkeeseen on tullut neljä huomautusta:

Kiinteistötunnus 91-39-36-11 Pähkinätie 6 on huomauttanut seuraavista asioista, joihin hakija esittää jokaiseen seuraavan vastineen.

1. Yhdenvertaisuus

Hakija ei näe ongelmaa yhdenvertaisuuden toteutumisessa, sillä jokainen kiinteistö on samalla tavoin oikeutettu hakemaan poikkeamista asemakaavan määräyksistä. Kahden paritalon rakentamista yhdelle tontille lohkomatta tonttia kahdeksi, hakija perustelee nimenomaan sillä, että se mahdollistaa väljemmät, valoisammat ja suuremmat piha-alueet sekä runsaat istutukset ja puuston. Mikäli tontti lohkokattaisiin kahdeksi erilliseksi, täytyisi tontin länsiosaan sijoittaa pysäköintiä ja ajoneuvoliikennettä, mikä ei hakijan näkemyksen mukaan olisi naapurin edun mukaista, vaan aiheuttaisi huomattavaa haittaa naapurille.

2. Lisärakennusoikeuden perusteet.

Kiinteistölle myönnetyssä poikkeamispäätöksessä on sallittu rakentaa autosuoja ja muita asuntojen ulkopuolisia asumista

palvelevia tiloja 25 m²/asunto. Tätä lisärakennusoikeutta ei käytetä asunnon koon kasvattamiseen, vaan sillä rakennetaan asuntojen ulkopuoliset varastot ja autokatos. Varastoihin lisärakennusoikeutta käytetään 32 m² ja autokatokseen 60 m². Asuntojen muodostama kerrosala 324 m² ei ylitä voimassa olevan asemakaavan sallimaa kerrosalaa ($e=0.25 \cdot 325 = 325 \text{ m}^2$).

3. Merkittävä haitta (Rakentaminen lähemmäksi 6 m rajasta.) Rakennusten sijoittaminen suunnitelmissa esitetyllä tavalla on perustellun poikkeamispäätöksen mukainen, eikä hakija katso sen aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritontille. Alle 6 m etäisyydelle naapurin rajasta (41-43) sijoittuvat vain yksikerroksiset varastot ja sisäänkäyntikatokset, jotka sijaitsevat 4 m etäisyydellä rajasta. Asemakaavan mukaan talousrakennus saisi sijoittua 5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta. Rakennuksen kaksikerroksinen massa sijoittuu yli 6m etäisyydelle naapurin puoleisesta rajasta, joten rakennusten sijoittelu ei aiheuta suurempaa varjostusta naapurille, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaisi. Nykyisin tontilla oleva, purettava rakennus sijoittuu autokatoksen osalta noin 2,5 m etäisyydelle naapurin rajasta.

4. Säilytettävät puut

Hakija ymmärtää olevien vanhojen puiden arvon ja suunnittelussa pyrkimyksenä on ollut säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia puita ja istuttaa uusia. Asemapiirrokseseen on merkitty säilytettävät ja istutettavat puut.

5. Lumi

Asemapiirrokseseen on merkitty lumen säilytykseen varatut alueet. Poikkeuksellisen runsaslumisena talvena lunta voidaan joutua kuljettamaan tontilta pois, mikäli esitetyt lumitilat eivät ole riittäviä. Esitetty suunnitteluratkaisu keskitetyllä pysäköintiratkaisulla ja autosuojalla minimoi tontilla tarvittavat liikennetilat ja näin ollen myös lumen aurauksen ja säilytyksen tarpeen. Autokatoksen katolle satavia lumia ei tarvitse aurata ja läjittää, kuten avopaikkojen.

6. Vehreys tontilla (erityisesti naapurin vastaisella rajalla).

Suunnitelmissa tontin rajoille ja asuntopihojen välille on suunniteltu pensasaidat, tontilla olevia puita säilytetään ja pihalle istutetaan uusia. Naapurin puoleiselle rajalle rakennetaan pensasaita ja istutetaan puita ja pensaita. Naapurilla itsellään on lähellä rajaa terassirakenteita, joiden vuoksi naapurin puolella puusto ja vehreys ovat vähissä. Uudet istutettavat puut ja pensasaidat lisäävät merkittävästi tontin vehreyttä naapurin puoleisella rajalla.

7. Maanpinta koillisella rajalla

Tonttien välillä oleva matala oja/painanne säilytetään ja suunnitelmissa on esitetty maanpinnan korkeusasemat. Maanpintojen muotoilu pystytään toteuttamaan esitetyllä tavalla. Uudisrakennusten lattiataso sijoittuu naapurin lattiatasoa

alemmas, eikä maanpintaa merkittävästi koroteta, joten maanpinnan, kulkuväylien ja istutusten rakentaminen onnistuu suunnitelmissa esitetyllä tavalla ilman merkittäviä pengerryksiä.

8. Puutteellinen rakennuslupa

Hakija luottaa viranomaisiin eikä yhdy naapurin näkemykseen puutteellisesta rakennusluvasta. Rakennusluvasta liitteeksi on toimitettu pihasuunnitelma.

Kiinteistötunnus 91-39-36-20 Haapatie 19 on huomauttanut seuraavista asioista, joihin hakija esittää seuraavan vastineen.

1. Liikennealueiden pintamateriaalit ja painanteet

Hakija on tarkentanut asemapiirroksen pihan pintamateriaaliksi vettä läpäisevän soran ja esittänyt rajoille painanteet, jotteivat hulevedet voi valua naapuritontille. Suunnitelmissa ei ole esitetty kiveystä tai asfalttia.

2. Autojen kääntöpaikat

Suunnitelmissa on esitetty n. 7,5 m kääntymistila autoille, joka on riittävä siihen, että autot voidaan kääntää tontilla, eikä autoja tarvitse peruuttaa tielle. Hakija pitää esitettyä huomiota tärkeänä.

3-4. Putkirasite ja rajapyykki 29

Hakija on täysin samaa mieltä.

5. Lisärakennusoikeus.

Hakija ei ota kantaa naapurin rakennuslupaprosessiin tai päätökseen. Voimassa olevassa asemakaavassa todetaan että "Eriyisistä syistä voi maistraatti sallia, että tontille rakennetaan enintään 70 m² suuruinen erillinen talousrakennus." Hakija ei kuitenkaan ole hakenut rakennuslupaa nojaten tuohon lisärakennusoikeudeksi tulkittavaan määräykseen, vaan rakennusoikeus perustuu erillisen poikkeamis päätöksen mahdollistamiin autosuoja- ja taloustiloihin.

6. Säilytettävät koivut

Hakija haluaa säilyttää tontilla sijaitsevat koivut, jos se niiden kunnon puolesta on suinkin mahdollista. Naapuri on velvollinen huolehtimaan uuden rakennuksensa salaojien juurisuojuuksesta itse. Näiden koivujen tai muiden tontilla olevien ja sinne istutettavien puiden lehtien leviämisestä naapurin puolelle hakija ei valitettavasti voi täysin huolehtia tuuliolosuhteet huomioon ottaen, mutta toivoo, että myös naapuri osaisi arvostaa alueen vehreyttä.

7. Purkutyöt

Hakija on teettänyt purettaviin rakennuksiin asbestikartoituksen ja rakennuksista otettujen laboratorionäytteiden on havaittu sisältävän asbestia joissakin pintamateriaaleissa. Nämä materiaalit tullaan purkamaan soveltuvaa menetelmää käyttäen asbestivaltuutuksen omaavan purkuliikkeen toimesta siten, ettei terveydelle ja ympäristölle vaarallinen aine pääse leviämään ympäristöön

Kiinteistötunnus 91-39-36-32 Haapatie 23b on huomauttanut seuraavista asioista, joihin hakija esittää seuraavan vastineen.

1. Tontin tarkoituksenmukainen käyttö

Naapuri ehdottaa, ettei uudisrakennuksia tulisi sijoittaa siten, että ne sijoittuvat edullisiin ilmansuuntiin ja että niille muodostuisi suojaisia piha-alueita. Naapuri ehdottaa piirroksellaan rakennusten sijoittamista siten, että myös tontin etelärajalle sijoittuisi kulkuväylä asuntoihin ja että rakennukset sijoittuisivat myös lähemmäksi heidän tontin puoleista rajaa. Naapurin ehdotuksessa uusien asuntojen huone- ja pihatilat sijoittuisivat siten, ettei niihin olisi mahdollista saada yksityisyyttä, vaan korttelialueella syntyisi mahdollisimman paljon näköyhteyksiä asunnoista toisiinsa. Naapuri perustelee ehdotustaan sillä, ettei hakija voisi näin ollen saavuttaa taloudellista hyötyä rakentamisella ja että se johtaisi ympäristön kannalta parempaan lopputulokseen. Hakija pitää omaa suunnitelmaansa lähtökohdiltaan kaikkien naapureiden, yleisen kaupunkikuvan ja asuttavuuden kannalta parempana.

2. Asemakaavan vanhentuminen, sen määräykset ja asuntojen lukumäärä yms. Hakija on esittänyt näihin asioihin vastineen poikkeamislupaprosessin aikana ja olennaiset perustelut on kirjattu poikkeamislupapäätökseen.

Kiinteistötunnus 91-39-36-31 Haapatie 23a on huomauttanut seuraavista asioista, joihin hakija esittää seuraavan vastineen.

1. Asuntojen määrä, minimietäisyydet tontinrajoihin, kerrosala, lisäkerrosala, liikenne, melu, yksityisyys, asumisviihtyvyys, naapurikiinteistöjen arvo, omakotivaltainen ilme, asuttavuuden laatukriteerit, viihtyisät piha-alueet sekä asuntokannan tiivistäminen.

Hakija on esittänyt näihin asioihin vastineen poikkeamislupaprosessin aikana ja olennaiset perustelut on kirjattu poikkeamislupapäätökseen.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta:

Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksellä (HEL 2021-005292) on hankkeelle myönnetty poikkeamiset asemakaavan sallimasta asuntojen enimmäismäärästä, asemakaavan sallimasta asuinrakennusten enimmäismäärästä, asemakaavassa osoitetusta rakennusten vähimmäisetäisyyksistä tontin rajoista ja kerrosalan ylittävyyksistä MRL 115 § 3 momentissa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Hanke on poikkeamispäätöksen lupaehtojen mukainen.

Poikkeamispäätöksestä tehty valitus on Hallinto-oikeuden käsiteltävänä.

Poikkeaminen rakennusmääräyksestä:

Asuntojen sisäänkäyntejä ei ole suunniteltu toteutettavaksi esteettöminä. Sisäänkäynnin yhteyteen on suunniteltu nostinvaraus.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa luiskaa tai nostinta tonttiolosuhteet ja kokonaisratkaisu huomioon ottaen, jolloin topten ohjeen mukaisesti nostinvaraus on katsottu suositeltavaksi ratkaisuksi.

Poikkeamista rakennusmääräyksestä voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisenä ja perusteltuna.

Rakennusoikeus

325 m² Asuinkerrosalaa (e=0,25)

Poikkeamispäätöksen perusteella autosuojia sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja kuten esim. talousrakennus-, teknisiä -, varasto-, huolto-, askartelu- ja saunatiloja saa rakentaa tontille enintään 25 m² asuntoa kohden.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	154	324	154	324
autosuoja		60		60
varasto		32		32
kerrosalan ylitys /MRL 115§		18		18

Autopaikat

Vähintään	4
Yhteensä	6
Rakennetaan	6

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	434 m ²
Tilavuus	1200 m ³
Paloluokka	P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lausunnot

Lausunnon antaja	Sijaintilausunto
Lausunto pvm	23.07.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Helsingin kaupunginmuseo
Lausunto pvm	16.06.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Lausunnon antaja	Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm	16.06.2021
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Purkamisluvat- ja ilmoitukset / KMO
Lausunto pvm	09.06.2021
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta ei ole.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille ennen purku- ja rakennustöihin ryhtymistä. Tarkennetussa pihasuunnitelmassa tulee esittää arboristin lausunto pihalla kasvavien tammien mahdollisuudesta selvitä lähelle rakentamisesta. Tammet voidaan kaataa vain, mikäli arboristi lausunnossaan toteaa, että tammien säilyttämiselle ei ole edellytyksiä.

Säilytettävät puut on merkittävä ja suojattava tarvittavassa määrin ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista. Työsuorituksen aikana on varmistettava, etteivät kyseiset puut vaurioidu. Maanpintaa ei saa korottaa säilytettävän puun ympäristössä.

Purkamisesta on tehtävä purkamissuunnitelma, jossa mm. selvitetään, miten purkamisesta aiheutuva haitta ympäristöön minimoidaan.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen

tiivaita lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkamistyön yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä edellytykset huolehtia käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.2, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohjeet.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-j §, 125 §, 127 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Tiina Olli
lupa-arkkitehti