



29.08.2017

Maankäyttöjohtaja

---

**40 §  
Poikkeamishakemus (Tammisalo, Paasitie 20)**

HEL 2017-006035 T 10 04 01

Lupatunnus 44-1005-17-S, hankenumero 5049\_36

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44037 tonttia 11 koskevan poikkeamishakemuksen seuraavilta osin:

- poikkeaminen asemakaavan nro 6464 käyttötarkoituserkinnästä AO (omakotirakennusten korttelialue) siten, että tontille rakennetaan kytkettyjä pientaloja
- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin tehokkuusluvusta  $e=0,25$  lukuun  $e=0,30$
- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta asuntojen enimmäismäärästä (kaksi asuntoa) tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kolme asuntoa
- poikkeaminen asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen autosuojan jota ei lasketa tontin kerrosalaan ja jonka suuruus on enintään  $30 \text{ m}^2/\text{asunto}$  siten, että varsinaisen kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa aputiloja enintään 16 % kerrosalasta ( $51 \text{ m}^2$ ).

Poikkeamiset myönnetään seuraavilla ehdoilla:

- tontin rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 5 m päähän naapuritonttien rajasta
- aputilojen tulee olla kylmiä tai puolilämpimiä tiloja
- autopaikkojen määrä tontilla on vähintään 1,25 ap / asunto.

Poikkeamislupaa rakennuksen etäisyydestä naapuritontin rajasta ja rakennuksen enimmäiskorkeudesta ei myönnetä.

Hakija

Asunto Oy Paasitie 20 (jättöpäivämäärä 18.5.2017)

Rakennuspaikka

44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44037 tontti 11

Hakemus

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



29.08.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija hakee lupaa kolmen ketjutalon (320 k-m<sup>2</sup>) sekä aputilojen (51 m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6464 siten, että

- AO-tontille sijoitetaan kytkettyjä pientaloja
- tonttitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta  $e=0,25$  lukuun  $e=0,30$
- kerrosalan lisäksi sallitaan 16 % aputiloja asuntokohtaisia varastoja varten
- tontille sijoitetaan enintään kolme asuntoa asemakaavan määräämän kahden sijaan
- rakennukset rakennetaan neljän metrin päähän tontin rajasta asemakaavan määräämän viiden metrin sijaan
- rakennusten enimmäiskorkeus on 8 metriä asemakaavan määräämän 7 metrin sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan mm. rakennusten sopivuudella ympäristöönsä, laadukkaampien asuntojen rakentamisen mahdollisuudella, autopaikkojen toteuttamisen helpottamisella, istutusalueiden ja tontilla olevan männyn säilyttämisellä, asumisen laadun ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden parantamisella, asuntojen valoisuuden parantamisella sekä kytkettyjen pientalojen soveltuvuudella naapuritonttien typologioihin. Hakijan mukaan poikkeamiset noudattavat Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteita.

## 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 9.12.1970 vahvistettu asemakaava nro 6464. Asemakaavan mukaan tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,25$ , joka vastaa 266,75 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1067 m<sup>2</sup>). Asuntojen enimmäismäärä tontilla on kaksi. Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin ja puistoalueen rajasta on 5 m. Samalla tontilla olevien rakennusten etäisyyden toisistaan on oltava riittävä. Asemakaavan mukaan maistraatti voi erityisistä syistä sallia, että tontille rakennetaan yksi tontin kerrosalaan laskettava talousrakennus, jonka lämmitettävä tila alittaa 20 m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että tontilla saa olla enintään kaksi rakennusta. Kaksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus tontilla on 7 m. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulku-

---

### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

### Puhelin

Faksi

### Y-tunnus

### Tilinro

Alv.nro



29.08.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

teinä tai paikoitukseen, on istutettava. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap / asunto.

Alueella on voimassa oleva yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavan tavoitteena on hakemuksen kohteena olevan tontin alueella tiivistää pientaloalueita. Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määritelty alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton. Tontilla on sijainnut kolme asuntoa vuodesta 1985 lähtien vastoin asemakaavamääräyksiä, mutta ne on jo purettu.

## Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (2.6.2017). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl.

Asunto Oy Säästöhartia toteaa muistutuksessaan, että suunnitellut asuintalot varjostaisivat heidän taloyhtiönsä asuntoja, koska nämä sijaitsevat hakemuksen kohteena olevan tontin pohjoispuolella alarinteessä. Muistuttajan mielestä rakennukset tulisivat varjostamaan ja luomaan muurimaisen päälle kaatuvan vaikutelman alarinteen asuinkiinteistöön nähden ja ovat ympäristöön sopimattomia. Muistuttajan mielestä rakennukset ovat liian massiivisia ja ahdettuja Tammisalon puutarhamaiseen henkeen nähden. Muistuttaja toteaa, että suunnitelmissa esitetty terassi tulisi sijoittumaan noin 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Tällä kohdalla muistuttajan mukaan tontin korkeuserot aiheuttavat sen, että terassista muodostuisi näköalatasanteen kaltainen kokonaisuus muistuttajan pihapiiriin. Lisäksi muistuttaja esittää huolensa hulevesien käsittelystä tontilla. Muistuttaja vastustaa rakennusten haettua enimmäiskorkeuden ylitystä sekä vähimmäisetäisyydestä poikkeamista ja vaatii, ettei vähimmäisetäisyyksiä aliteta missään kohdin rakennettavissa kohteissa asuntojen, terassien ja muidenkaan rakennelmien suhteen.

Asunto Oy Säästöpaasi toteaa muistutuksessaan, että suunnitelmissa esitetty rakennuskorkeuden ylitys vaikuttaisi negatiivisesti valon määrään heidän takapihallaan ja täten asumismukavuuteen ja pihojen käytettävyyteen. Muistuttajan mielestä rakennukset ovat liian korkeita

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



29.08.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

Tammisalons puutarhahenkiseen ilmapiiriin nähden. Muistuttaja vastustaa rakennusten enimmäiskorkeuksien ylitystä ja vaatii, että määräysten mukaista rakennusten enimmäiskorkeutta ei ylitetä missään kohdin suunnitelluissa rakennuksissa.

### **Päätöksen perustelut**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteet kokouksessaan 23.4.2013. Haettu toimenpide voidaan toteuttaa tontin käyttötarkoituksen, tehokkuusluvun noston, asuntojen lukumäärän sekä aputilojen rakentamisen suhteen, koska ne tukevat tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Alustavissa suunnitelmissa esitetty kytkettyjen pientalojen sijoittuminen tontille sopii alueen rakennuskantaan ja voidaan jatkosuunnittelussa sijoittaa luontevasti rakennuspaikalle vähimmäisetäisyyksien puitteissa. Tehokkuusluvun nosto edistää voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Tonttitehokkuuden nostamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Toteutuessaan uudisrakentaminen edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tontilla on ollut kolme asuntoa jo vuodesta 1985 lähtien, eikä asuntojen lukumäärän palauttaminen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon tontilla pitkään jatkunut tilanne, tontin koko, voimassa olevan yleiskaavan tavoitteet sekä tontin rakentamispotentiaali.

Poikkeamista ei voida myöntää rakennusten enimmäiskorkeuden tai 5 m vähimmäisetäisyyden tontin rajan osalta. Tontti sijaitsee ylärinteessä pohjoispuolen tonttiin nähden ja korkeuserot tonttien välillä ovat merkittävät. Ottaen huomioon naapureiden muistutuksissa esille tuomat seikat, tontin muoto, sijoittuminen naapuritontteihin sekä tonttien korkeuserot, voidaan enimmäiskorkeuden ylityksen ja vähimmäisetäisyyksistä poikkeamisen katsoa aiheuttavan naapureille kohtuutonta haittaa varjostuksen ja näköalan peittymisen osalta. Hakijan esittämät perustelut poikkeamisille liittyvät rakennusmassan vaihteluun, autopaikkojen toteuttamisen helpottamiseen, istutusalueen säästämiseen sekä toteutettavien asuntojen valoisuuteen. Näillä seikoilla ei voida katsoa olevan hankkeen kokonaisuuteen nähden sellaisia myönteisiä vaikutuksia, jotka ajaisivat naapureille kohdistuvan haitan edelle. Poikkeamisen myöntämiselle enimmäiskorkeuden ja vähimmäisetäisyyden osalta ei täten ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

Edellä mainittujen tonttien korkeuserojen ja mahdollisen varjostuksen takia poikkeamisille on tarpeen asettaa ehto mahdollisten rakennelmien osalta, että ne niiden sijoittuminen tontilla on mahdollista korkeintaan 5 m päähän naapuritontin rajasta, jotta naapureille hankkeesta aiheutuva

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



29.08.2017

## Maankäyttöjohtaja

---

haitta voidaan minimoida. Aputilojen tarkempi ohjeistus vastaa alueen asemakaavan muutosperiaatteita ja on yleisesti noudatettu periaate Tammisalossa. Tavoitteena on varmistaa alueen yhtenäinen yleisilme. Autopaikkojen laskentaohje vastaa alueen muutosperiaatteissa asetettua normia ja edistää tarkoituksenmukaisen autopaikkamäärän toteutumista.

Muutosperiaatteiden on tarkoitus toimia perustana tuleville asemakaavan muutoksille. Selvitys antaa myös tukea harkittaessa edellytyksiä poikkeamisten myöntämiselle alueella. Muutosperiaatteiden mukaan mm. tonttitehokkuutta voidaan nostaa tehokkuudesta  $e=0,25$  tehokkuuteen  $e=0,30$ . Muutosperiaatteissa on myös esitetty periaatteet aputilojen rakentamisen ja autopaikkojen määrästä. Tarkasteltaessa hakemuksen kohteena olevaa tonttia ja Tammisalon aluetta kokonaisuutena, näiden mitoitusohjeiden noudattaminen on tarkoituksenmukaista ja edistää tontin tarkoituksenmukaista toiminnallista toteutumista.

Myönnettyjen poikkeamisten erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2017, 8 §

### Maksu

1 000 euroa

### 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-

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



29.08.2017

## 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 kuluttua päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Juho Palviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37484  
juho.palviainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Muistutukset

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

#### Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, poikkeamispäätös, kirjaamo  
Liite 4

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1  
Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/hallinto- ja tukipalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/asemakaavoitus/Mehtonen, Palviainen  
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Saransalmi



29.08.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 40 §.**

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:

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



29.08.2017

**Maankäyttöjohtaja**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

**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**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.





29.08.2017

Maankäyttöjohtaja

---

## **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.



29.08.2017

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 30.08.2017.