



14.11.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**97 §**

**Tammisalo, Rajaveräjätie 6, poikkeamishakemus**

HEL 2018-009569 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05980, hankenumero 5049\_62

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44020 tonttia 7 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6029 seuraavasti:

- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta tontin tehokkuusluvusta  $e=0,25$  lukuun  $e=0,30$
- poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusten enimmäismäärästä (yksi asuinrakennus) tontilla siten, että tontille saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta
- poikkeaminen rakennusten 5 metrin vähimmäisetäisyydestä naapuritontin rajasta siten, että vähimmäisetäisyydeksi sallitaan 4 metriä.

**Hakija**

\*\*\*\*\* (jättöpäivämäärä 7.9.2018)

**Rakennuspaikka**

44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44020 tontti 7

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (176,3 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 6029 siten, että

- tontitehokkuutta haetaan nostettavaksi tehokkuusluvusta  $e=0,25$  lukuun  $e=0,30$
- tontille sijoitetaan enintään kaksi asuinrakennusta asemakaavan määräämän yhden sijaan
- rakennukset rakennetaan neljän metrin päähän tontin rajasta asemakaavan määräämän viiden metrin sijaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että tontin tehokkuuden nostaminen soveltuu rakennettuun ympäristöön eikä heikennä pihan käyttömahdollisuuksia. Tontilla sijaitsee nykyisin jo kaksi erillistä pientaloa. Tämänhetkinen tilanne halutaan säilyttää ja rakentaa toisen olemassa olevan rakennuksen tilalle uusi erillispientalo. Myös alueen uusimmat



14.11.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

asemakaavat sallivat mm. yhden asunnon kutakin tontin täyttä 500 m<sup>2</sup> kohti. Suunniteltavan uudisrakennuksen etäisyys naapurirakennuksesta ylittää 8 m ja autotalli toteutetaan palo-osastoin. Naapurilta on pyydetty suostumusta rakennuksen sijoittamiselle lähemmäksi kuin 5 m tontin rajalta, josta on suostumus saatu.

### 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 19.6.1968 vahvistettu asemakaava nro 6029. Asemakaavan mukaan tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO). Tontin tehokkuuslukema on  $e=0,25$ , joka vastaa 250,25 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on 1 001 m<sup>2</sup>). Asuinrakennusten enimmäismäärä tontilla on kaksi. Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin 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. 2-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 m ja 1-kerroksisen 6 m. Talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 4 m. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai paikoitukseen, on istutettava. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap / asunto.

Helsingin uudessa yleiskaavassa - Kaupunkikaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä alle 0,40. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontilla on vuonna 1963 ja 1965 valmistuneet asuinrakennukset. Hakijan tarkoituksena on purkaa olemassa oleva vuonna 1965 valmistunut rakennus.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

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

Muistutuksia ei ole esitetty.

### Päätöksen perustelut



14.11.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavissa suunnitelmissa esitetty uudisrakentaminen sopii alueen rakennuskantaan ja tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Hakemuksen kohteena olevan tontin lähiympäristö on toteutunut usean tontin kohdalla tehokkaammin kuin  $e=0,25$ . Haettua tehokkuusluvun nostoa ei voida täten pitää huomattavana poikkeamisena eikä tehokkuusluvun noston voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Tontilla on alustavien suunnitelmien mukaan tarkoituksena purkaa vanha olemassa oleva asuinrakennus ja rakentaa purettavan asuinrakennuksen tilalle uusi erillispientalo, joka alustavien suunnitelmien mukaan sopii alueen rakennuskantaan ja voidaan jatkosuunnittelussa sijoittaa luontevasti rakennuspaikalle. Toteutuessaan uudisrakentaminen edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä sekä voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen tavoitteita. Tontilla on ollut kaksi asuntoa jo vuodesta 1965 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.

Alustavien suunnitelmien mukaan tontille on tarkoituksena rakentaa erillispientalo 4 metrin päähän naapuritontin rajasta, johon on saatu naapurilta suostumus. Tarkasteltaessa hakemuksen kohteena olevaa tonttia ja Tammisalun aluetta kokonaisuutena, alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen lähemmäs naapuritontin rajaa edistävät tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja toiminnallista toteutumista.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

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**

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §



14.11.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 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.

### Kuulutusteksti kirjaamoon

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Otteet

**Ote**  
Hakijat

Uudenmaan ELY-keskus

### Otteen liitteet

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, Palviainen, Ala-Outinen



14.11.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



14.11.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 97 §.**

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
- viranomainen 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:



14.11.2018

**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.



14.11.2018

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.





14.11.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.11.2018.