



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

35 §

Tapaninkylä, Jokipoikasenkaari 5, poikkeamishakemus

HEL 2020-002493 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-10296, hankenumero 5048_64

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39282 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12380 seuraavasti:

- Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (VI) saadaan ylittää hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti.
- Rakennusalan raja saadaan ylittää rakennuksen sisäpihan läntisemmässä taitekohdassa noin 2,5 m sekä luoteisella julkisivulla noin 0,5 m.
- Istutettavalle alueen osalle saadaan toteuttaa tonttia 39282/2 palveleva pelastustie.
- Poiketaan asuntojen ainoaa avautumissuuntaa osoittavasta määräyksestä siten, että luoteispäädyn lamelliin äänitasoerovaatimustason 34 dB kohdalle sijoitetaan ainoastaan Smoltinkulun suuntaan avautuvia kaksioita.

Hakija

Helsingin kaupunki Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39282 tontti 3

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon (4 987 k-m²) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12380 siten, että:

- Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku ylitetään toteuttamalla rakennuksen ullakkokerrokseen vinojen kattolappeiden alle kerroksen muodostava talosaunaosasto kerhotiloineen asukkaiden käyttöön.
- Rakennusalan raja ylitetään korttelin sisäpihoilla paikoitellen vähäisessä määrin. Rakennusalan ylitys on rakennuksen sisäpihan läntisemmässä taitekohdassa enimmillään 2,5 m sekä luoteisella julkisivulla enimmillään 0,5 m.



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

- Istutettavalle alueen osalle tontin luoteisreunaan toteutetaan pelastustie.
- Poiketaan määräyksestä ”jos julkisivua koskee ääneneristävyyssvaatimus vähintään 34 dB, ei asuntoja saa avata vain tämän julkisivun suuntaan” sijoittamalla luoteispäädyn lamelliin äänitasoero vaatimustason 34 dB kohdalle kaksioita, jotka avautuvat lasitettujen parvekkeiden kautta Smoltinkulun suuntaan.

Poikkeamista rakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvasta hakija perustelee sillä, että ratkaisun avulla yhteistiloista avautuu avaria näkymiä ja niiden ulkotilat voidaan toteuttaa suojaisina.

Poikkeamista rakennusalan rajasta hakija perustelee sillä, että näin rakennukset muodostaisivat yhtenäisen kokonaisuuden. Runkosyvyydet ovat enimmillään 14 m.

Poikkeamista istutettavan alueen osasta hakija perustelee sillä, että kyseessä on tonttien 39282/2 ja 3 luoteisreunalle tonttia 2 palveleva pelastustie, joka sijoittuu osittain istutettavalle alueen osalle. Ratkaisun avulla pelastusajoneuvot voivat ajaa pelastuslaitoksen edellyttämällä tavalla piha-alueen läpi.

Poikkeamista asunnon julkisivun avaamissuuntia ohjaavasta määräyksestä hakija perustelee sillä, että suunnitteluratkaisun avulla Smoltinkulun katujulkisivusta on saatu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja ko. kaksiot ulkotiloineen voidaan avata suotuisaan ilmansuuntaan. Vaihtoehtona käytetylle ratkaisulle olisivat asuntojen avaamisen pelkästään koillisen suuntaan tai vain kahden, useampaan suuntaan aukeavan asunnon toteuttaminen porrastasannetta kohden, mikä ei rakentamislouden tai asuntojakaumatavoitteen suhteen ole tarkoituksenmukaista. Lisäksi hakija perustelee ratkaisua sillä, että kohteeseen laaditun ulko-vaipan ääneneristävyyden mitoituksessa (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 20.12.2019) määritellyt ikkunoiden ja parvekeovien ääneneristysvaatimuksia käyttämällä annetut sisämelun ohjearvotasot eivät ylity eikä myöskään synny riskiä siitä, että ratkaisu ei täyttäisi terveellisen ja turvallisen ympäristön vaatimusta. Asemakaavamerkinnän mukaisesti rakennuksen lounaiskulmassa olevat äänitasoero vaatimustasot ovat 34...36 dB. Smoltinkulun suuntaan avautuvien huoneistojen kohdalla oleva 34 dB:n äänitasoero vaatimus on asemakaavamääräyksen alarajalla.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 7.6.2017 vahvistettu asemakaava nro 12380. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 6.

Asemaakaavaan merkityn rakennusalan länsikulmassa on julkisivua koskeva melumääräys 34 dBA (julkisivu lounaaseen) ja 36 dBA (julkisivu luoteeseen). Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua ja ratamelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla. Tämän lisäksi tonttia koskee asemakaavan yleismääräys:

- Jos julkisivua koskee ääneneristysvaatimus vähintään 34 dB, ei asuntoja saa avata vain tämän julkisivun suuntaan.

Asemakaavaselostuksen mukaan tonteille on suunniteltu melko suljetut sisäpihat, jotka rauhoittavat piha-alueet ympäristöhäiriöiltä ja jotka ovat autottomia.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Nykytilanteessa rakennuspaikka on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (19.3.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä asemakaavan tavoitteisiin.

Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta saadaan poiketa, koska hakijan alustavissa suunnitelmissa esittämä kerrosluvun nosto toteutuu ullakon



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

rakennusmassan sisällä. Suunnitelmassa ullakolle on sijoitettu teknisiä tiloja sekä varastotiloja asemakaavamääräysten mukaisesti. Ratkaisu on alueen kaupunkikuvallisen tavoitteen mukainen, sillä alueelle halutaan saada elävä ja monimuotoinen kattomaailma, kun taas julkisivut ovat pelkistettyjä ja yksiaineisia.

Poikkeaminen rakennusalan rajasta voidaan sallia, poikkeaminen on vähäinen, ylitykset sijoittuvat sisäpihan puolelle ja ovat perusteltavissa asuntopohjien toimivuudella. Ylitykset eivät aiheuta haittaa sisäpihan toteutusta ohjaavien asemakaavamääräysten ja periaatteiden noudattamiselle.

Istutettavan alueen osan merkinnästä voidaan poiketa osittain, koska pelastustien toteuttaminen sen kautta tontille 39282/2 on korttelin pelastusjärjestelyjen toimivuuden kannalta välttämätöntä. Suunnitteluratkaisu on perusteltu, koska pelastustie sijoittuu melualueelle, joka ei ole ulko-oleskelun kannalta merkittävä. Tontin ja pääradan väliin jää tällä kohdin myös puistokaistale, joten asunnoista avautuvat näkymät eivät huonone suunnitteluratkaisun takia.

Määräyksestä, joka estää asuntojen avaamisen vain sille julkisivulle, jolla ääneneristysvaatimus vähintään 34 dB, voidaan poiketa. Hakijan alustavissa suunnitelmissa Smoltinkulun suuntaan avautuviin kaksioihin on esitetty lasitettuja parvekkeita asemakaavamääräysten mukaisesti. Tontin äänitasoerovaatimukset on merkitty pääosin rakennusalan rajalle tontin pohjoisreunaan, jossa liikennemelua aiheuttaa Suurmet-säntie. Asemakaavan tarkoituksena on ollut ohjata suunnittelua siten, että mikään asunto ei avaudu pelkästään sellaiseen suuntaan, jossa on sekä liikennemelua että epäedullinen ilmansuunta. Smoltinkulun puolella asunnot avautuvat lounaaseen (eli ilmansuunta on edullinen), näkymät ovat radan läheisyydestä huolimatta kävelyreitillä suuntaan ja liikennemelua on torjuttavissa rakenteellisin ratkaisuin.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen.

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 §



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2020, 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 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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

liikenne- ja ympäristö-
keskus

telutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, N. Latvakoski, A. Varkemaa, J. Mutanen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 35 § (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 tiedoksaannista.

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 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:

Postiosoite
PL 58210
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: 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

Pöytäkirja

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

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 35 § (Maksun osalta).

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



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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:

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



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

- 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 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



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



07.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.04.2020.