



26.11.2013

Akp/8

8

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä (b-asia)

HEL 2013-009591 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hylätä ***** oikaisuvaatimuksen, joka koskee virastopäällikön 30.9.2013, 38 § tekemää päätöstä poiketa asemakaavasta nro 5873 (Tammisalo, Tammisalontie 25) korttelin 44004 tontilla 10.

Perustelut

Maankäyttö- rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia viranomaisen käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimuksentekijät omistavat poikkeamispäätöstä koskevan tontin viereisen tontin, joten heillä on ollut MRL 193 §:n perusteella oikeus tehdä oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus on jätetty 21.10.2013 määrääjän sisällä.

Poikkeamispäätöksen sisältö

Poikkeamispäätöksen mukaan tontin pohjoisosaan voidaan rakentaa omakotitalo ja sen kylkeen autotalli- varastosiiپی poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että rakennusoikeus ylittyy ja tontin tehokkuusluku on $e = 0,30$, ns. lisäkerrosala on 16 % tontin rakennusoikeudesta, asuinrakennuksia voidaan rakentaa tontille kaksi ja rakennusten minimietäisyys toisistaan ja tontin rajoista on 4 metriä. Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamismahdollisuuksien lisääntyminen.

Oikaisuvaatimuksen keskeinen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamisratkaisun kumoamista lainvastaisena.

Vaatimuksen perusteina todetaan, että poikkeamislupien myöntäminen ei saa MRL:n mukaan muodostua alueella pääsäännöksi, sillä ei voida kiertää kaupungin velvollisuutta pitää asemakaavat ajan tasalla eikä se saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on linjannut 23.4.2013 Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteet kaupunginosan



täydentämISRakentamiseksi poikkeamislupamenettelyllä ja poikkeustilanteissa asemakaavamuutoksin. Tammisaloon asemakaavoitus on vanhentunut eikä alueella voida ilman asemakaavan muuttamista toteuttaa suunniteltua rakentamista poikkeamISRatkaisuilla. Muutosperiaatteet eivät ole oikeudellisesti sitovia.

Vaatimuksen mukaan pohjoiseen rajoittuvan tontin korkea raja-aitaa ei ole pidettävä lainmukaisena perusteena poiketa kaavan mukaisista etäisyysrajoista, koska aita on korotettu hakijan tontin aiemman omistajan vaatimuksesta.

Tontilla olevan vanhan rakennuksen sijainnista johtuen uusi rakennus on sijoitettu naapuritontin kannalta kohtuuttomaan paikkaan ja se on rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen liian suuri eikä sovellu ympäristöönsä.

Tontin lisärakentaminen on katsottava tilanteeksi, joka kaavamuutosperiaatteiden mukaan vaati erityistä harkintaa. Rakentaminen vastaa rakennussuojelutilanteita, joissa uutta rakentamista pyritään toteuttamaan vanhan, tyyliltään ja sijoittelultaan poikkeavan rakennuksen yhteyteen. Poikkeamisluvassa uusi rakennus olisi tullut sijoittaa keskenmälle tonttia ja ehdolla, että vanha rakennus puretaan.

Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Väite asemakaavan vanhentuneisuudesta

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä kielloista ja rajoituksista. Poikkeamisen edellytyksenä MRL 172 §:n mukaan on, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kunnan tulee MRL 60 §:n mukaan seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite asemakaavan vanhentuneisuudesta ei muodosta oikeudellista estettä poikkeamisen myöntämiselle. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskeva yleinen velvoite ei kohdistu poikkeamis- tai rakennuslupaharkintaan,



vaan maankäytön suunnitteluun. MRL 51 ja 60 §:n perustelujen mukaan säännökset eivät luo yksittäisille maanomistajille oikeutta asemakaavaan, vaan kunnalla on kaavoittamiseen liittyvä päätäntävalta (HE 101/1998). Nyt käsillä olevassa tilanteessa ei ole myöskään kysymys MRL 60 §:n 2 momentissa mainituista rakennuslupamenettelyyn liittyvästä erityisestä arviointimenettelystä.

Voidaan kuitenkin todeta, että Tammisalon voimassa olevat asemakaavat eivät ole vaatimuksessa väitetyllä tavalla vanhentuneita. Rakentaminen alueella on toteutunut asemakaavojen mukaisesti ja asemakaavoja voidaan pääosin käyttää edelleen alueen rakentamisen ja maankäytön ohjaajina. Kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve eivät edellytä asemakaavojen muuttamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 23.4.2013 Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteiden hyväksymisen yhteydessä arvioinut asemaakaavojen ajanmukaisuutta. Periaatteiden tavoitteena on mahdollistaa tonttien lisärakentaminen alueelle poikkeamismenettelyin ja luoda suuntaviivat asemakaavan muutoksille. Periaatteet laadittiin, jotta yksittäisillä tonteilla esiintyvät yksittäiset muutostarpeet voidaan käsitellä yhtenäisten periaatteiden nojalla.

Suunnitteluperiaatteiden mukaan hakemuksesta voidaan myöntää tontille asemakaavasta poikkeaminen, milloin kysymys on pelkästään rakennusoikeuden lisäämisestä tehokkuudesta $e = 0,25$ tehokkuudeksi $e = 0,30$ ja sen mukaisesta lisärakentamisesta. Poikkeaminen voi myös koskea asuntojen lukumäärää tontilla, enimmäiskerroslukua ja rakennuksen etäisyyttä tontin rajoihin. Muunlaisissa tapauksissa tehdään asemakaavan muutos periaatteiden pohjalta. Tapauskohtaisesti voidaan kuitenkin harkita poikkeamismenettelyä.

Se, että yksittäisiä muutostarpeita voidaan hyväksyä myös MRL:n poikkeamissäännösten nojalla, ei osoita oikaisuvaatimuksessa väitetyllä tavalla asemakaavojen vanhentuneisuutta, silloinhan poikkeamismenettelyä koskeville säännöksille ei olisi tarvetta. MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen perusteina olevat maankäyttöön liittyvät erityiset syyt voivat oikeuskäytännön mukaan liittyä juuri mm. alueen muuttuneisiin olosuhteisiin, asemakaavan säännösten yleisyyteen tai vanhentuneisuuteen.

Tammisalon kaupunginosan kokonaisrakennusoikeus on ennen rakennustehokkuuksien nostoa 146 000 k-m². Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat noin 20 000-25 000 k-m²:n lisärakentamisen poikkeamispäätöksin ja tarvittaessa kaavamuutoksien avulla. Alueen tiivistyminen tulee olemaan hidasta eikä kovin näkyvää ympäristössä. Rakennusoikeuden nostaminen alueella ei siten kokonaisuutena johda sellaiseen MRL 172 §:ssä tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään



rakentamiseen, jolloin kaikki muutokset alueella tulisi tehdä asemakaavalla.

Poikkeamismenettelyihin liittyvän ja muutosperiaatteiden laatimisen yhteydessä jo suoritettua vaikutus selvityksen ja vuorovaikutuksen perusteella voidaan arvioida riittävällä tavalla täydennysrakentamisen soveltuminen ympäristönsä myös asemakaavan sisältövaatimusten kannalta.

Kysymyksessä olevassa poikkeamispäätöksessä ei ole viitattu asemakaavan muutosperiaatteisiin oikeudellisesti sitovana asiakirjana. Hyväksytyt suunnitteluperiaatteita sovelletaan luonnollisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeena poikkeamispäätöksiä ja kaavamuutoksia koskevassa valmistelussa. Periaatteiden soveltamisella varmistetaan mm. alueen kaupunkikuvallisten ominaispiirteiden säilyminen ja tontinomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu.

Noudatettaessa periaatteita kysymyksessä olevassa poikkeamisasiassa varmistetaan se, ettei poikkeamisella aiheuta laissa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja myöhemmälle kaavoitukselle.

Kunnalla on MRL:n säännöksiin perustuva laaja poikkeamisvalta. Tämä ilmenee myös voimassa olevasta Helsingissä sovellettavasta laista kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/21.12.2010), jonka tavoitteena on edistää asuntorakentamista ja asuntotuotannon kustannustehokkuutta erityisesti kasvukeskuksissa.

Rakennusten lukumäärä tontilla

Asemakaavan muutosperiaatteissa ei oteta kantaa rakennusten lukumäärään tontilla, vaan asuntojen määrään tontilla (1 asunto/400m²). Periaatteiden mukaan tehtävissä asemakaavoissa rakennusten lukumäärää tontilla ei tulla näin ollen rajoittamaan. Periaatteiden mukaisille poikkeamisluvullekaan ei siten tule, yhdenmukainen kohtelu huomioon ottaen, asettaa rakennusten lukumäärää koskevia ehtoja.

Kahden omakotitalon rakentaminen samalle tontille on vanhoilla Helsingin pientaloalueilla ja kysymyksessä olevalla alueella vallitsevan käytännön mukaista.

Rakennushankkeen soveltuminen rakennuspaikalle

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavamuutosperiaatteita koskevassa esityksessä mainitaan tilanteista,



jolloin tehokkuus $e = 0,30$ saattaa olla vaikeasti toteutettavissa, ja kohde vaatii erityistä harkintaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaan tapauskohtaisesti voidaan harkita poikkeamismenettelyä, milloin on kysymys muista tilanteista kuin periaatteissa erikseen mainituista tapauksista. Tällöin tulee tarkoin selvitettäväksi, onko rakennusoikeuden lisääminen mahdollista. Tarkempi selvittäminen tulee kyseeseen myös tilanteessa, jossa tulee arvioida purettavan asuinrakennuksen suojelutarve tai rakennettaessa tontille, jolla on alavaa rantaa. Harkinta tulee kysymykseen myös silloin kun on kysymys esim. jyrkästä rinnetontista.

Asiassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden johdosta olisi perusteita poiketa alueella sovellettavista yhdenmukaisista periaatteista.

Poikkeamishakemuksen liitteenä oleva asemapiirros osoittaa, että lisärakentaminen on sijoitettavissa tontille tavanomaisen rakentamisen tapaan. Poikkeamisasiaan liittyvänä erityisenä harkintana voidaan pitää sitä, että vanhaan rakennukseen nähden uudessa rakennuksessa on osittain käytettävä erityistä palosuojausta, mikä on todettu hakemuksessa. Nykyinen rakennus ei aiheuta estettä uudelle rakennukselle.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tarkemmin osoitettu, millä tavalla uusi rakennus on sijoitettu naapuritontin kannalta kohtuuttomaan paikkaan.

Naapuritontin kannalta kohtuuttomana ei voida pitää rakennuksen paikkaa, joka on nykyisen kaavoituskäytännön mukainen. Rakennuksen minimietäisyys 4 metriä tontin rajoista on tavanomainen käytäntö Helsingin vanhojen pientaloalueiden ja kyseisen alueen uusissa kaavamuutoksissa ja on myös Tammisalon kaavamuutosperiaatteiden mukainen. Etäisyys mahdollistaa riittävät paloturvallisuus-, varjostus- ja näkömäättäisyydet.

Oikaisuvaatimuksessa viitatulla tontin pohjoispuolisella aidalla ei perustella poikkeamispäätöstä, eikä sillä ole ollut vaikutusta ratkaisuun.

Poikkeamisella ei ole siten vaikutusta naapurikiinteistön käyttöön tai rakentamiseen eikä muutoinkaan naapurin oikeusasemaan.

Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen ei vaikeuta alueella voimassa olevan asemakaavan toteuttamista, kuten oikaisuvaatimuksessa väitetään. Rakentaminen on tavanomaista omakotirakentamista tavanomaisin rajoituksin samalla tavalla kuin naapuritonteilla on mahdollista rakentaa. Rakentaminen ei estä muiden samanlaisessa tilanteessa olevien tontinomistajien vastaavia rakentamismahdollisuuksia.



Tontin vanha ja uusi rakennus ovat myös kaupunkikuvallisesti hyvin yhteen sovitettavissa. Tammisalon rakennuskanta on pientalovaltaista ja kerroksellista. Se ei muodosta tyyllisesti yhtenäistä kaupunkikuvallista kokonaisuutta, vaan koostuu yksittäisistä rakennuskohteista vaihtelevassa ja luonnonläheisessä ympäristössä. Kuten hakemuksessa on todettu, vanha rakennus ja sen pihapiiri säilyvät erillisinä omina kokonaisuuksina.

MRL 172 §:ssä mainittu vaikutuksiltaan merkittävän rakentamisen kieltö estää ympäristöstään täysin poikkeavan rakentamisen, josta käsillä olevassa tapauksessa ei ole kysymys.

Lainvastaisuus

Oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu poikkeamislupapäätöksen olevan lainvastainen. Poikkeamisen myöntämiselle on laissa edellytetty erityinen syy, eikä poikkeaminen aiheuta laissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisu Tähtinen, lakimies, puhelin: 310 37035
kaisu.tahtinen(a)hel.fi
Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327, 050 64382
kari.piimies(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Hakijat

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi