



28.02.2017

Vp/3

3

Selvitys kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön päätöksistä poikkeamisasioissa vuonna 2016 (b-asia)

HEL 2017-001830 T 00 01 01

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää merkitä tiedoksi selvityksen kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön vuoden 2016 aikana tekemistä poikkeamispäätöksistä.

Selvitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.4.2013 (§ 140), että sen toimivallassa olevista, päätöksessä mainituista maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaisista poikkeuksista päättää kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö.

Virastopäällikkö päättää poikkeamisista, kun

- poiketaan MRL:n tai sen nojalla annetuista säännöistä, määräyksistä, kielloista ja rajoituksista, jos kysymys ei ole rakennuksen suoje-
lua koskevasta määräyksestä tai muuten periaatteellisesti merkittä-
västä poikkeamisesta, ottaen huomioon hankkeen koko ja käyttötar-
koitus
- ylitetään asemakaavan mukainen rakennusoikeus enintään 20 %
- kaavan periaatteiden mukainen rakentaminen ulotetaan alueelle,
jolla asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta
- nostetaan pientalotonttien asemakaavan mukaista tonttitehokkuutta
enintään $et = 0,05$, kuitenkin enintään tehokkuuteen $et = 0,30$. Te-
hokkuuteen $et = 0,30$ nosto edellyttää lautakunnan hyväksymiä alu-
eellisia suunnitteluperiaatteita.

Jos poikkeamishakemus käsittää useita poikkeamia, joista osasta päättäminen kuuluu virastopäällikölle ja osasta päättäminen kaupunkisuunnittelulautakunnalle, käsittelee lautakunta koko hakemuksen. Lautakunta päättää lisäksi rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) toimivalta myöntää poikkeamislupa uuden rakennuksen rakentamiseen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, siirtyi kunnille 1.4.2016 alkaen lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (196/2016). Samassa yh-



teydessä kumottiin kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) ja sen jatkon (990/2013) eli ns. kokeilulain 3 §, joka oli siirtänyt kokeiluluontoisesti osan ELY:lle muutoin kuuluvasta rakentamisen poikkeamistoimivallasta maan kymmenelle suurimmalle kunnalle. Toisin sanoen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen poikkeamistoimivalta siirrettiin kokonaisuudessaan kunnille.

Virastopäällikön päätökset

Virastopäällikkö on tehnyt vuonna 2016 yhteensä 74 poikkeamispäätöstä (vuonna 2015 yhteensä 46 päätöstä). Päätökset koskivat pääasiassa poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (22 kpl), pientalotonttien tehokkuuksien nostoa (20 kpl), asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä enintään 10 % (6 kpl), rakennusoikeuden ylittämistä 10-20 %:lla (6 kpl). Päätöksiin liittyi usein myös poikkeamisia muista kaavamääräyksistä kuten autopaikkojen määrästä, aputiloista jne. sekä kantakaupungin alueella rakennuskiellosta asemakaavan muuttamiseksi. Kantakaupungin rajatusta rakennuskiellosta yleiskaavan laatimiseksi poikettiin käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä kuudessa tapauksessa.

Muista kaavamääräyksistä tehdyt poikkeamispäätökset (13 kpl) koskivat mm. poikkeamista asuntojen keskipinta-alasta, rakennusalaista, rakentamisen etäisyydestä tontin rajoista.

Poikkeamispäätöksistä 44 kpl koski asuntorakentamista.

Virastopäällikkö hylkäsi neljä poikkeamishakemusta. Hakemuksista kolme koskivat toimitilan/liiketilän muuttamista asunnoksi alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n nojalla määrätty kantakaupungin rajattu rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi. Yksi hakemuksista koski tilapäisen rakennuksen rakentamista/pysyttämistä alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla määrätty rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Viidestä virastopäällikön päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus lautakunnalle. Lautakunta jätti yhden oikaisuvaatimuksista tutkimatta liian myöhään tehtynä ja muut oikaisuvaatimukset lautakunta hylkäsi. Kahdesta oikaisuvaatimuspäätöksestä on valitettu edelleen Helsingin hallinto-oikeuteen.

Poikkeamispäätökset- Vuonna 2016	Virastopäällikkö ajalla 1.1.2016- 31.12.2016	Lautakunta ajalla 1.1.2016- 31.12.2016
Rakennusoikeuden ylittäminen yli 20%:lla ym.	-	4



28.02.2017

Vp/3

Rakennusoikeuden ylittäminen 10-20%:lla ym.	9	2
Pientalotonttien tehokkuuksien nostaminen ym.	20	1
Rakennusoikeuden ylittäminen enintään 10%:lla ym.	6	-
Käyttötarkoituksen muuttaminen ym.	22	3
Poikkeaminen muista kaavamääräyksistä	13	-
Poikkeaminen rakennussuojelumääräyksistä ym.	-	3
Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta	-	1
Hylätyt hakemukset	4	1
Yhteensä	74	15
Asuntorakentaminen	44	6

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta teki vuonna 2016 yhteensä 15 poikkeamispäätöstä, joista yksi päätös oli kielteinen (vuonna 2015 yhteensä 22 poikkeamispäätöstä). Päätökset koskivat pääasiassa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä yli 20 %:lla. Kahdesta lautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeudelle. Helsingin hallinto-oikeus ei ole antanut vielä päätöksiä.

Virastopäällikkö ja lautakunta tekivät vuonna 2016 yhteensä 89 poikkeamispäätöstä. Vuonna 2015 virastopäällikkö ja lautakunta tekivät poikkeamispäätöksiä yhteensä 70 kpl ja vuonna 2014 yhteensä 81 kpl.

Toimivallan jaon vaikutukset

Poikkeamispäätöksiä koskeva toimivallan jako lautakunnan ja virastopäällikön välillä on toiminut hyvin. Toimivallan jako on myös palvellut tonttitehokkuuksien nostoa hakevien tontinomistajien tarpeita ja lisännyt siten myös asuntorakentamista.



28.02.2017

Vp/3

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti 8.3.2016 kaupunkisuunnitteluvirastoa tuomaan selvityksen lautakunnalle 28.2.2017 mennessä virastopäällikön vuoden 2016 aikana tekemistä poikkeamispäätöksistä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano