



8.3.2016

Vp/3

### 3

## Selvitys kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön päätöksistä poikkeamisasioissa vuonna 2015 (b-asia)

Pöydälle 01.03.2016

HEL 2016-002097 T 00 01 01

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää merkitä tiedoksi selvityksen kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön vuoden 2015 aikana tekemistä poikkeamispäätöksistä.

Samalla lautakunta päättää kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa tuomaan selvityksen virastopäällikön vuoden 2016 aikana tekemistä poikkeamispäätöksistä lautakunnalle 28.2.2017 mennessä.

### 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 käyttötär-  
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 poikkeamisia, joista osasta päättäminen kuuluu virastopäällikölle ja osasta päättäminen kaupunkisuunnittelulautakunnalle, käsittelee lautakunta koko hakemuksen. Lautakunta päättää lisäksi rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä



suunnittelutarvealueella. Jos poikkeamiseen liittyy maankäyttösopimus, poikkeamispäätöksen tekee kaupunginhallitus.

Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) voimassaoloaika jatkettiin lailla (990/2013) vuoden 2018 loppuun saakka. Kokeilulain (990/2013) nojalla Helsingin kaupungilla ja 9 muulla kunnalla on toimivalta päättää MRL 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdissa ja 3 momentissa tarkoitetuista poikkeamisista (poikkeaminen vähäistä enemmän asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä poikkeaminen rakennussuojelumääräyksestä ja asemaakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta). Kokeilulain tavoitteena on asuntorakentamisen edistäminen ja asuntotuotannon kustannustehokkuuden lisääminen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) myöntää poikkeamisluvat uuden rakennuksen rakentamiseen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kaupunginhallituksen toimivaltaa kokeilulain osalta siirrettiin vuoden 2013 alusta lukien lautakunnalle ja lautakunta 23.4.2013 päätöksellään (140 §) osin virastopäällikölle. Tätä aikaisemmin poikkeamistoimivaltaa oli muilta osin siirretty kaupunginhallitukselta lautakunnalle vuonna 2011.

#### Virastopäällikön päätökset

Virastopäällikkö on tehnyt vuonna 2015 yhteensä 47 poikkeamispäätöstä (vuonna 2014 yhteensä 62 päätöstä). Päätökset koskivat pääasiassa pientalotonttien tehokkuuksien nostoa (15 kpl), poikkeamista kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (11 kpl), asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä enintään 10 % (4 kpl), rakennusoikeuden ylittämistä 10-20 %-illa (4 kpl). Päätöksiin liittyi usein myös poikkeamisia muista kaavamääräyksistä kuten autopaikkojen määrästä, aputiloista jne.

Muista kaavamääräyksistä tehdyt poikkeamispäätökset (6 kpl) koskivat mm. poikkeamista asuntojen keskipinta-alasta, rakennusalaista, rakentamisen etäisyydestä tontin rajoista. Poikkeamispäätöksiä rakennuskiellosta annettiin 5 kpl.

Poikkeamispäätöksistä 27 kpl koski asuntorakentamista.

Virastopäällikkö hylkäsi yhden poikkeamishakemuksen, joka koski hissien rakentamista suojeltuun porrashuoneeseen alueella, jossa oli maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin mukainen rakennus-



kielto; Alueelle on hyväksytty asemakaavanmuutos, mutta hyväksymispäätös ei ole saanut lainvoimaa. Yksi poikkeamishakemus peruutettiin ennen virastopäällikön päätöksen antamista.

Ainoastaan yhdestä virastopäällikön päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta jätti valituksen tutkimatta, koska valittajilla ei katsottu olevan valitusoikeutta. Oikaisuvaatimuspäätöksestä valitettiin edelleen Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta valittaja peruutti valituksen ennen ratkaisun antamista.

| Poikkeamispäätökset-<br>Vuonna 2015               | Virastopäällikkö<br>ajalla 1.1.2015-<br>31.12.2015 | Lautakunta<br>ajalla 1.1.2015-<br>31.12.2015 |
|---|--|--|
| Rakennusoikeuden ylittäminen yli 20%:lla ym.      |  | 14   |
| Rakennusoikeuden ylittäminen 10-20%:lla ym.       | 4  |  |
| Pientalotonttien tehokkuuksien nostaminen ym.     | 15   |  |
| Rakennusoikeuden ylittäminen enintään 10%:lla ym. | 4  |  |
| Käyttötarkoituksen muuttaminen ym.                | 11   | 1  |
| Poikkeaminen muista kaavamääräyksistä             | 6  |  |
| Poikkeaminen rakennus-<br>suojelumääräyksistä ym. |  | 7  |
| Poikkeaminen rakennus-<br>kiellosta ym.           | 5  |  |
| Suunnittelutarveratkaisu                          |  | 2  |
| Hylätyt hakemukset                                | 1  |  |
| Perutut hakemukset                                | 1  |  |
| <b>Yhteensä</b>                                   | <b>47</b>  | <b>24</b>                                    |
| Asuntorakentaminen                                | 27   | 10   |

## Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen päätökset



Kaupunkisuunnittelulautakunta teki vuonna 2015 yhteensä 24 poikkeamispäätöstä (vuonna 2014 yhteensä 20 päätöstä). Päätökset koskivat pääasiassa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä yli 20 %:lla. Yhdestä lautakunnan päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeudelle. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Virastopäällikkö ja lautakunta tekivät vuonna 2015 yhteensä 71 poikkeamispäätöstä. Vuonna 2014 virastopäällikkö ja lautakunta tekivät poikkeamispäätöksiä yhteensä 82 kpl ja vuonna 2013 yhteensä 66 kpl.

Lautakunta antoi vuoden 2015 aikana 2 suunnittelutarveratkaisua.

Kaupunginhallitus antoi vuoden 2015 aikana viisi lausuntoa Uudenmaan ELY-keskukselle sen toimivaltaan kuuluvassa kaavoittamatonta ranta-aluetta koskevissa poikkeamisasioissa.

#### Toimivallan jaon vaikutukset

Poikkeamispäätöksiä koskeva toimivallan jako lautakunnan ja virastopäällikön välillä on toiminut hyvin. Kokeilulaki ja sen myötä tehdyt toimivaltamuutokset ovat lyhentäneet hakemusten käsittelyaikoja, keventäneet ja yhdenmukaistaneet menettelyä, edistäneet kaupungin resurssien tarkoituksenmukaista käyttöä ja tuoneet tätä myötä kustannussäästöä. Toimivallan jako on myös palvellut tonttitehokkuuksien nostoa hakevien tontinomistajien tarpeita ja lisännyt siten myös asuntorakentamista.

#### Vireillä olevat lain muutokset

Hallitus on tehnyt esityksen eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta. Esityksessä on ehdotettu, että kaikki poikkeamisasiat siirtyisivät kunnan toimivaltaan. ELY:n toimivalta mm. ranta-alueiden poikkeamisissa sekä alueellisissa poikkeamispäätöksissä lakkaisi, mutta ELY:lle jäisi valitusoikeus.

Hallituksen esityksessä on myös ehdotettu, että alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa laajennettaisiin asuinrakennusten (ullakkorakentaminen) lisäksi liike- ja toimistorakennuksiin. Kunta voisi esim. päättää, että käyttötarkoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tiloja muutetaan asuinkäyttöön.

Lait on esitetty tulemaan voimaan 1.4.2016. Poikkeamistoimivallan siirtäminen lisää kunnan resurssitarvetta.

#### Esittelijän perustelut

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi  
+358 9 310 37409

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



8.3.2016

Vp/3

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti 24.2.2015 kaupunkisuunnitteluvirastoa tuomaan selvityksen lautakunnalle 28.2.2016 mennessä virastopäällikön vuoden 2015 aikana tekemistä poikkeamispäätöksistä. Koska 23.2.2016 pidettäväksi suunniteltu lautakunnan kokousta ei peruutuksen johdosta pidetty, tuodaan selvitys 1.3.2016 pidettävään kokoukseen.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Mikko Aho

Lisätiedot

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451  
irene.varila(a)hel.fi  
Annukka Lindroos, asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37372  
annukka.lindroos(a)hel.fi  
Tiina Mehtonen, suunnittelija, puhelin: 310 37272  
tiina.mehtonen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano