



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

**36 §
Oulunkylä, Kinkeripolku 3, poikkeamishakemus**

HEL 2020-001009 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-10655, hankenumero 5047_23

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 76 tonttia nro 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3313 seuraavasti:

- Olemassa olevaan rakennukseen A tulee kolme asuntoa, joten tontilla olevien asuntojen yhteenlaskettu määrä on neljä (asemakaavassa sallittu määrä on kaksi).
- Rakennus A muutetaan kolmekerroksiseksi (asemakaavassa on sallittu enintään 2-kerroksiset rakennukset).

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavalla ehdolla:

- Rakennuksen kerrostalomaisuutta tulee vähentää.

Hakija

Asunto Oy Kinkeripolku 3

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 76 tontti nro 9

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (288 k-m²) (rakennus A) peruskorjaamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 tontilla sallitun asuntojen lukumäärän osalta sekä suurimman kerrosluvun osalta. Tontille tulee yhteensä neljä asuntoa asemakaavassa sallitun kahden asunnon sijaan. Rakennus A muuttuu kolmikerroksiseksi, asemakaavassa sallitun kahden kerroksen enimmäiskorkeuden sijaan. Rakennuksessa tulee olemaan kolme asuinkerrosta ja autotallikerros (kellari). Rakennuksen uusi kerrosala on 364 k-m².

Rakennuksen aukotusta muutetaan asuntojen ehdoilla, muuten ulkomateriaalit sovitaan olemassa olevaan kuosiin. Kattorakenteet uusitaan ja kattomuoto vaihdetaan tasakatosta lapekatoksi. Rakennuksen



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

ulkomuoto kadunpuoleisine terasseineen säilytetään muuten entisellään.

Rakennusmassan sisäosat uusitaan, ulkoseinien paikat säilyvät entisellään. Rakennukseen lisätään hissi, joka palvelee myös B-rakennusta. Parvekkeet, sisääntulotasot sekä hissi ovat uusia rakenteita.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuksen A rakenteet ja talotekniikka on peruskorjattava pikimmiten vakavien vesivuotojen ja huonon energiatalouden johdosta. Talotekniikka on vanhaa, samaten esteettömyysjärjestelyt muuttuvat. Molemmat rakennukset muutetaan esteettömiksi. Poikkeamisluvan toimenpiteillä vältetään rakennuksen purku, sekä säilytetään Kinkeripolun kaupunkikuvallinen yleisilme.

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 5.10.1953 vahvistettu asemakaava nro 3313. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuntotontti, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 metriä korkeita asuinrakennuksia. Tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa. Kaavaan merkityn rakennusalueen rajan ja kadun väliin jää n. neljän metrin vyöhyke, joka tulee istuttaa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.

Nykytilanteessa rinnetontilla sijaitsee vuonna 1972 rakennettu kahden asunnon asuinrakennus. Poikkeaminen koskee toista asunnoista. Asunnossa on autotallikerros, kellarikerros sekä kaksi asuinkerrosta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (14.2.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia ei ole esitetty.



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Päätöksen perustelut

Rakennus sijaitsee jyrkässä rinteessä. Se on mahdollistanut nykyisen ratkaisun, jossa rakennukseen syntyy kadun puolelle nelikerroksinen (ylin kerros sisäänvedetty) julkisivu, kun muun rakennuksen julkisivut ovat matalampia.

Asuntojen suurinta sallittua määrää voidaan kasvattaa tontilla, koska tilamuutoksia tapahtuu vain rakennuksen vaipan sisäpuolella ja uusien asuntojen pysäköintipaikat on mahdollista järjestää tontilla.

Asuntojen lukumäärän lisääminen kasvattaa laskennallista kerrosalaa. Aiemman rakennuslain mukaan osa tiloista on tulkittu maanpäälliseksi kellariksi, jota ei ole laskettu kerrosalaan. Nyt tätä tilaa on tarkoitus muuttaa asuutilaksi.

Rakennuksessa A asuinkerrosten määrää voidaan kasvattaa, koska suurin osa muutoksista tapahtuu rakennuksen vaipan sisällä. Rakennuksen muoto säilyy kadunpuoleisine terasseineen entisellään.

Alue on pientalo- ja rivitalovaltaista, ja peruskorjattavan rakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä. Vaipan ulkopuolisilla muutoksilla ei saa olla oleellista vaikutusta kaupunkikuvaan.

Asuntojen lukumäärän lisääminen muuttaa julkisivuja. Ikkunoita ja asuntojen sisäänkäyntejä rakennusmassan ulkopuolisine järjestelyineen tulee nykyistä enemmän ja rakennukseen tulee lisäksi ulkopuolinen hissi. Esitetty ratkaisu antaa kerrostalomaisen vaikutelman. Tätä vaikutelmaa tulee jatkosuunnittelussa vähentää.

Nykyisin kadun varren ajoaukko on varsin leveä. Ratkaisu muuttaa kadun varren vehreämmäksi ja viihtyisämmäksi, koska ajoaukko kapenee istutetun vyöhykkeen kasvaessa nykyisestä.

Peruskorjaus parantaa olemassa olevan rakennuksen käyttömahdollisuuksia. Rakennuksen säilyttäminen edistää kiertotaloutta ja on kaupungin strategian mukaista.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin 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 rakentami-



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

seen 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 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 asianomaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Hakija

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen, Hirvonen, S. Ruotsalainen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 36 § (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, joului- 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



08.04.2020

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 36 § (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



08.04.2020

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



08.04.2020

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



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



08.04.2020

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

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