



14.12.2023

Maankäyttöjohtaja

---

**123 §**  
**Oulunkylä, Oppipojantie, poikkeamishakemus**

HEL 2023-008839 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-03533, hankenumero 5047\_44

**Päätös**

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

- Rakentamiseen sallitusta enimmäispinta-alasta (20 % tontin pinta-alasta, 153 m<sup>2</sup>) saadaan poiketa siten, että enimmäispinta-ala saa olla 30 % tontin pinta-alasta, 230 m<sup>2</sup>.
- Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten välisestä vähimmäisetäisyydestä (12 m) saadaan poiketa siten, että rakennusten välinen etäisyys on vähintään 1,2 m.
- Asuinrakennusten enimmäismäärä (1) tontilla saadaan ylittää siten, että tontille saadaan rakentaa kaksi erillistä yhden asunnon asuinrakennusta.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

\*\*\*\*\*

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin \*\*\*\*\* tontti nro \*\*\*\*\*

Hakija hakee lupaa omakotitalon (110 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 siten, että tontin peittoalaa kasvatetaan 20 prosentista 30 prosenttiin. Hakijan tarkoituksena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen vanhaa asuinrakennusta purkamatta ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen asemakaavan tarkoittamalla tavalla.

Poikkeamista asemakaavasta haetaan lisäksi siten, että rakennetaan tontille kaksi erillistä asuinrakennusta asemakaavan salliman yhden sijaan. Hakija perustelee poikkeamista siten, että omalla hallinta-alueella sijaitsevan uuden asunnon liittäminen kiinni vanhaan asuinrakennuk-



14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

seen ei ole rakennusteknisesti tarkoituksenmukaista. Vanhan asuinrakennuksen ollessa jo entuudestaan kytketty tontin 23 rakennukseen olisi syntyvä pitkä rivitalomainen kokonaisuus ristiriidassa ympäristön rakennuskannan kanssa.

Hakija hakee poikkeamista asemakaavassa määrätystä rakennusten 12 m vähimmäisetäisyydestä siten, että uudisrakennus rakennetaan vähintään 1,2 m etäisyydelle vanhasta rakennuksesta. Hakija perustelee poikkeamista siten, että rakennusalan pienen koon takia ehdotettua suurempi etäisyys rakennusten välillä estäisi käytännössä täydennysrakentamisen kokonaan.

### 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 (A2), jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 metriä korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennusten välimatkan samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m ja rakennusten etäisyyden naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 m. A2:lla merkitylle tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Nykyisin tontilla 28302/24 sijaitsee omakotitalo, joka on valmistunut vuonna 1980.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (20.9.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.



14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Muistutusten mukaan uudisrakentaminen ei sopeudu korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan tai kaupunkikuvaan. Muistutuksissa ollaan huolestuneita siitä, että poikkeamisten myöntäminen aiheuttaa alueelle huonon ennakkotapauksen, joka johtaa ympäristön tiivistämiseen ja katutilan rytmittämiseen alueelle epätyypillisellä tavalla.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että uudisrakennus aiheuttaa pimentävän vaikutuksen.

Toisessa muistutuksessa viitataan alueella tehtyyn pientaloalueiden inventointiin ”Korsutieltä Näätäkujalle, Helsingin jälleenrakennuskauden pientaloalueet osa 1” (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä, 2003:11), jossa Patolan omakotialue on kategoriassa ”muut säilyneet aluekokonaisuudet” ja todettu että sillä on suuri paikallinen merkitys. Muistutuksen mukaan poikkeamat asemakaavasta aiheuttavat rikkonaisuutta ja alueen ominaispiirteiden menettämistä.

Muistutuksessa toivotaan rakennuksen sijoittamista tontille siten, että se olisi vedetty katurintamasta sisään. Rakennus tulisi sijoittaa siten, että asemakaavan määräämiä rakennusten välisiä etäisyyksiä noudatetaan.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että lisäpeittoalan määrä on linjassa kaupungin omien täydennysrakentamista koskevien yleisperiaatteiden kanssa. Hakijan mukaan rakennuksen siirtäminen länteen on mahdollista, mutta johtaisi käytännössä rakentamisen asemakaavan vastaisesti alle 6 metrin päähän kiilamaisesti länteen kapenevan tontin rajoista eli se edellyttäisi lisäpoikkeamisen hakemista.

Hakija toteaa, että 1,2 metriä suurempi rakennusten välinen etäisyys johtaisi edellä mainittuun lisäpoikkeamisen hakemiseen, mikä antaisi taas pohjoispuoleiselle naapurille syyn laatia huomautus. Hakijan mukaan muistutuksessa esitetty väite uudisrakennuksen varjostuksesta ei ole perusteltu ilmansuunnat huomioiden.

Hakija toteaa, että suunnitteluratkaisu pyrkii ratkomaan uudisrakennuksen sijoitteluun ja mitoitukseen liittyvät ongelmat tontin sisäisesti siten, että kaavamääräyksien mukaisia vähimmäisetäisyyksiä kaikkiin naapureihin päin kunnioitetaan ja enempää poikkeamisia ei tarvitsisi hakea.

## Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Poikkeamispäätöksellä mahdollistetaan pienimittakaavainen lisärakentaminen ja tontilla jäljellä olevan



14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

rakennusoikeuden käyttäminen niin, ettei nykyistä rakennusta tarvitse purkaa. Alustavien suunnitelmien mukainen uudisrakennus on pienimit-takaavainen ja sovitettu huolellisesti rakennuspaikalle.

Asemakaavasta voidaan poiketa peittoalan osalta, sillä hanke noudat-taa poikkeamisesta huolimatta kaavan tavoitteita vehreistä pihatiloista. Naapurit ovat ehdottaneet, että rakennusta siirrettäisiin länteen sisem-mäksi tonttia. Rakennuksen siirtäminen johtaisi pienempään oleskelu-pihaan.

Korttelissa 28302 ja sen lähiympäristössä on voimassa asemakaavoja 1950-luvulta 2010-luvulle. Tontilla voimassa olevaan varhaisimpaan asemakaavaan (numero 3313) ei ole merkitty rakennusaloja, joten sen kaupunkikuvallisten tavoitteiden arviointi on vaikeaa.

Korttelin nykyiset rakennukset eivät muodosta poikkeuksellisen yhte-näistä rakennustaiteellista kokonaisuutta. Alueen rakennusten katto-muodot, mittasuhteet sekä korttelin rakeisuus (rakennusten sijainti suh-teessa toisiinsa) ovat silti tasapainoisia.

Uudisrakennuksen etäisyys olemassa olevasta rakennuksesta on poik-keuksellisen lyhyt, mutta poikkeamisella ei ole kielteistä vaikutusta kaupunkikuvaan kokonaisuutena. Kattomuotojen ja mittasuhteiden osalta uudisrakennus sopeutuu riittävän hyvin olemassa olevaan ra-kennuskantaan.

Asemakaavasta voidaan poiketa samalla tontilla sijaitsevien rakennus-ten vähimmäisetäisyyden osalta. Esitetty suunnitteluratkaisu on alueen kaupunkikuvan kannalta perusteltu. Ratkaisu on parempi verrattuna samankokoiseen olemassa olevan rakennuksen laajennukseen. Tontil-la sijaitsevat rakennukset ovat erillisiä, joten ratkaisu noudattaa kaavan tavoitteita rakennusten erillisyydestä.

Asuinrakennusten enimmäismäärä tontilla voidaan ylittää, sillä poik-keamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai alueen vehreään ja väljään ilmeeseen.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja ton-tilla jäljellä olevan rakennusoikeuden tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttami-selle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luon-nonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien ta-voitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaiku-tuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittä-viä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

### 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 2023, 6 §

### 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

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111

leena.holmila(a)hel.fi

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300

katariina.hirvonen(a)hel.fi

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Poikkeamishakemuksesta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Hakijat

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu



14.12.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hakijan edustaja	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau- takunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
Muistutuksen tehneet	Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit- telutarveratkaisu Liite 1 Liite 2
KYMP Myyntilaskut	

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



14.12.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 123 § (Poikkeamishakemuksesta).**

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
- 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
- viranomainen 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.



14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

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://asiointi.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

- 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





14.12.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

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

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on 1.1.2024 lähtien, maanantaista perjantaihin klo 08.15–15.00.

Kirjaamon aukioloaika on 31.12.2023 saakka, maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 2

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 123 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.



14.12.2023

Maankäyttöjohtaja

---

### **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 tiedoksi-saannista.

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:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)



14.12.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on 1.1.2024 lähtien, maanantaista perjantaihin klo 08.15–15.00.

Kirjaamon aukioloaika on 31.12.2023 saakka, 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.



14.12.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.12.2023.