



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

**17 §
Oulunkylä, Leipurintie 6, poikkeamishakemus**

HEL 2023-011040 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-07106, hankenumero: 5047_46

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 261 tonttia 8 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3313 seuraavasti:

- Rakennusoikeus saa olla 575 k-m², asemakaavan mukaan 459 k-m², jolloin rakennusoikeus ylittyy 116 k-m² (25 %).
- Rakennuksen ullakolle saa sijoittua pääkäyttötarkoituksen mukaista asuintilaa.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennusoikeuden lisäys tulee toteuttaa nykyisen rakennuksen ulkovaipan sisäpuolella.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Asunto Oy Leipurinlinna

Rakennuspaikka

28. kaupunginosa (Oulunkylä) kortteli 261 tontti 8

Hakemus

Hakija hakee lupaa paritalon kylmän ullakotilan muuttamiseen asuinkäyttöön poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 siten, että rakennusoikeus ylittyy 116 k-m² ja että ullakolle saa sijoittaa asuinrakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Hakijan mukaan tontin rakennusoikeus, 1/5 tontin pinta-alasta kahdes- sa kerroksessa, on yhteensä 459 k-m². Tontin pinta-ala on 1 147 m². Asuinrakennuksen toteutunut kerrosala on 454 k-m². Lisäksi rakennuksen yhteyteen on toteutettu 49 k-m² laajuinen autotalli. Kaikki tontilla käytetty rakennusoikeus ennen muutosta on yhteensä 503 k-m² (1-



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

2.kerroksen asuintilat yhteensä 418 k-m² + varastohuoneisto 36 k-m² + autotalli 49 k-m²).

Muutosten (ullakon asuintilat yhteensä 72 k-m²) myötä rakennuksen rakennusoikeus on yhteensä 575 k-m² ja se ylittää asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden 116 m² (25 %). Rakennuksen toisessa päässä 1. kerroksessa oleva varastohuoneisto (36 k-m²) liitetään osaksi asuntoa.

Muutosten myötä asuinrakennuksen ullakolle sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia asuintiloja. Asuinrakennuksen vesikaton muoto, harjalinja ja korkeus säilyvät nykyisen mukaisena (ei ylitä asemakaavan mukaista enimmäiskorkeutta).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että muutokset tehostavat tontin ja rakennuksen nykyisen rakennusrungon käyttöä ja tukevat tätä kautta olemassa olevan rakennuksen ylläpitoa. Muutokset toteutetaan kokonaisuudessaan nykyisen vesikaton ja rakennusrungon sisäpuolella, joten niillä ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan. Asuntojen lukumäärä tontilla säilyy asemakaavan mukaisesti kahtena.

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. Asuinrakentamiseen 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. Maistraatti voi sallia, että tontille rakennetaan enintään 4 m korkea ja enintään 50 m² laajuinen talousrakennus. A2 -merkityllä tontilla saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään kaksi 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. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Tällä hetkellä tontilla on vuonna 1957 valmistunut kaksikerroksinen paritalo. Rakennuspaikka kuuluu Metsälän pientaloalueeseen, jossa on eri vuosikymmenillä rakennettuja pientaloja.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (19.12.2023). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Naapureiden kuuleminen toimitettiin kahdesti. Ensimmäisen kuulemisen jälkeen kerrosalan laskutapaa tarkennettiin ja liiteaineistoa täydennettiin julkisivupiirustuksilla.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajien mielestä poikkeaminen rakennusoikeudesta 25 %:lla on merkittävä ylitys. Muistuttajan mielestä mitään erityistä tai painavaa syytä poikkeamisille asemakaavasta ei ole esittää. Lisäksi tuodaan esille se, että käyttöullakoita ei ole saatu muutettua asumiseen Pohjois-Helsingin alueella.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista. Hakija ilmoittaa, että rakennusoikeuden ylityksen perusteluna on nykyisen rakennusrungon tehokkaampi käyttö ja asuntojen toiminnalliset parannukset, jotka tukevat rakennuksen käytettävyyttä, ylläpitoa ja kestävyyttä tulevaisuudessa. Asuntojen alkuperäisenä ongelmana on ollut ison koon ja makuuhuoneiden lukumäärän (vain 2 mh / asunto) epäsuhde. Tästä syystä asuinkäyttöön otettava ullakkotila on tarkoitus muuttaa makuuhuoneiksi. Asuntojen lukumäärä tontilla säilyy asemakaavan mukaisena (2 asuntoa). Kadulle näkyvänä muutoksena on ainoastaan mahdollisesti vesikatolle tulevat uudet asennukset (talotekniikka ja kattoikkunat). Käyttöön otettavan ullakkotilan lämmöneristys toteutetaan nykyisen vesikaton sisäpuolelle. Kadulle näkyvänä muutoksena on ainoastaan mahdollisesti vesikatolle tulevat uudet asennukset (talotekniikka ja kattoikkunat).

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska rakennusoikeuden lisäys johtuu rakennuksen nykyisten kylmien ullakkotilojen muuttamisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi asuintiloiksi. Tilamuutokset toteutuvat nykyisen vesikaton ja rakennusrungon sisäpuolella, eikä uusia, auto-paikkoja vaativia asuntoja synny.



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Poikkeamisen ehto, jonka mukaan muutokset toteutetaan nykyisen vaipan sisäpuolella, ei mahdollista vastaavia asemakaavasta poikkeamia uudisrakentamisessa.

Tilamuutoksilla rakennuksen ulkovaipan sisäpuolella ei ole merkittäviä vaikutuksia Metsälän pientalovaltaisen alueen kaupunkikuvaan. Suunnitellut muutokset monipuolistavat asuntotarjontaa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen hyödyntäminen

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 rakentamiseen 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 2024, 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 julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 09 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi
Sofia de Vocht, arkkitehti, puhelin: 09 310 20316
sofia.devocht(a)hel.fi



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

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

Muutoksenhaku

- | | |
|-----------------------|---|
| Poikkeamispäätöksestä | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Maksun osalta | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |

Otteet

- | | |
|--|--|
| Ote
Hakija | Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 1
Liite 2 |
| Muistutuksen tehneet | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| KYMP Myyntilaskut | |

Tiedoksi

- Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksi
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksi
Valmistelija tiedoksi



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 17 § (Poikkeamispäätöksestä).

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
- 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:



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

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



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

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 asiointiin 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 maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 17 § (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



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-
saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon
määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymis-
tä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan
saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän
kuluttua kirjeen lähettamisestä. 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 lähettamisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaati-
musajan 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/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tie-
tojasi.

Muistathan asiointiin 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 maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

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.



12.02.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.02.2024.