



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

97 §
Oulunkylä, Oppipojantie, poikkeamishakemus

HEL 2024-003808 T 10 04 01

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä)

koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 3313 seuraavasti:

- Rakentamiseen sallitusta enimmäispinta-alasta (20 %, 89,2 m²) saadaan poiketa siten, että enimmäispinta-ala saa olla 23,5 % tontin pinta-alasta, 104,8 m².
- Samalla saadaan poiketa asuinrakennusten korkeudesta siten, että rakennus saa olla enintään 8,8 m korkea.
- Lisäksi rakennuksen vähimmäisetäisyydestä tontin itärajaan (6 m) saadaan poiketa siten, että rakennuksen etäisyys tontin rajaan on vähintään 1,5 m.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä)

Hakemus

Hakija hakee lupaa olemassa olevan kaksikerroksisen omakotitalon kaksikerroksisen laajennuksen rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 siten, että tontin peittoalaa kasvatetaan 20 prosentista 23,5 prosenttiin. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että olemassa oleva rakennus ja laajennus eivät ole kauttaaltaan kaksikerroksisia, minkä vuoksi peittoala ylittyy hieman. Ylitys on korkeintaan 15 m², eikä se haittaa asemakaavan toteuttamista.



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee poikkeamista myös asemakaavassa määrätystä rakennuksen enimmäiskorkeudesta 8 m siten, että laajennus on 8,2–8,5 m korkea. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että olemassa oleva rakennus on korkeudeltaan 8,1–8,8 m. Laajennusosaa ei ole mahdollista toteuttaa 8 m korkuisina, olemassa olevan rakennuksen lattiakorkojen vuoksi. Laajennus on kuitenkin olemassa olevaa rakennusta matalampi.

Lisäksi hakija hakee poikkeamista asemakaavassa määrätystä rakennusten vähimmäisetäisyydestä tontin itärajaan siten, että rakennuksen etäisyys itärajaan on vähintään 1,5 m. Hakija perustelee poikkeamista siten, että etäisyys itärajaan on jo muuttunut tontin lohkomisen jälkeen, alun perin etäisyys rajaan oli 8,3 m. Olemassa olevan rakennuksen etäisyys itärajaan on n. 2,8 m. Naapuritontin alue rakennuksen kohdalla on ajoyhteyskäytössä, eikä siihen ole mahdollista rakentaa.

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.

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 28303/20 sijaitsee omakotitalo, joka on valmistunut vuonna 1953.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (21.8.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä laajennus ei sovellu MRL:n ja rakennusjärjestyksen edellyttämin tavoin alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Laajennusta pidetään ympäröivään alueeseen verrattuna liian massiivisena, eikä se muodosta sopusuhtaista kokonaisuutta. Suunnitelma ei ole tasapainossa suhteessa alueen rakennusten kattomuotoihin, mittasuhteisiin tai rakennusten sijaintiin suhteessa toisiinsa. Suunnitelman mukainen laajennus varjostaa tarpeettomasti hankkeen itä- ja pohjoispuolella olevia tontteja nykytilanteeseen verrattuna. Muistuttajan mielestä poikkeamiselle ei ole erityisiä syitä, poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle sekä merkittävää haittaa alueen ja elinympäristön viihtyisyyteen.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetusta muistutuksesta. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että ympäröivät rakennukset on rakennettu eri aikakautena ja niiden arkkitehtuuri kuvastaa eri aikojen tyylilajeja. Alueen yleisilme on siten vaihteleva ja moni-ilmeinen. Laajennus soveltuu materiaalien, värityksen, muodon, koon, jäsentelyn ja sijoituksen osalta ympäristöönsä. Laajennus ei näy katualueelle, eikä siten muuta alueen katunäkymää. Laajennus ei myöskään tule varjostamaan naapureita nykyistä enempää, sillä laajennuksen korkeus on olemassa olevaa rakennusta matalampi ja etäisyys lähimpään pohjoispuolen naapuriin on yli 13 m ja muistutuksen jättäneeseen naapuriin yli 17 m. Puusto kohteen ympäristössä on täysikasvuista, mikä osaltaan luo varjoja alueelle.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Poikkeamispäätöksellä mahdollistetaan tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen. Alustavan suunnitelman mukainen laajennus on sovitettu huolellisesti rakennuspaikalle.

Asemakaavasta voidaan poiketa peittoalan osalta, sillä hanke noudattaa poikkeamisesta huolimatta kaavan tavoitteita vehreistä pihatiloista.

Asemakaavasta voidaan poiketa rakennuksen enimmäiskorkeuden osalta. Olemassa oleva rakennus on jo asemakaavan sallimaa 8 metriä korkeampi ja laajennus olisi olemassa olevaa rakennusta matalampi. Laajennuksen korkeuteen vaikuttaa oleellisesti sen liittyminen olemassa olevan rakennuksen lattiakorkotasoihin. Korttelin nykyiset rakennukset eivät muodosta poikkeuksellisen yhtenäistä rakennustaiteellista kokonaisuutta. Alueen rakennusten kattomuodot, mittasuhteet sekä korttelin rakeisuus (rakennusten sijainti suhteessa toisiinsa) ovat silti tasapainoisia. Kattomuotojen ja mittasuhteiden osalta laajennus sopeutuu riittävän hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan.



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

Asemakaavasta voidaan poiketa rakennuksen etäisyydestä naapuriton-
tin itärajasta. Laajennuksen etäisyys tontin itärajaan on tavanomaista
pienempi, mutta poikkeamisella ei ole naapuritonttien osalta käytännön
merkitystä, sillä laajennuksen viereistä naapuritontin osaa käytetään
ajoyhteytenä, eikä sille voida rakentaa. Esitetyllä ratkaisulla ei ole kiel-
teistä vaikutusta alueen kaupunkikuvaan.

Poikkeamisen erityinen syy on tontilla 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.

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 mahdol-
lisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeaa-
mispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettä-
vä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen
katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-
jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän ku-
luessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

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



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hakijan edustaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Muistutuksen tehneet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 97 § (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
- 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.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:



23.10.2024

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.



23.10.2024

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 97 § (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



23.10.2024

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 lähettämistä. 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 lähettämistä.

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



23.10.2024

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.



23.10.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.10.2024.