



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

**41 §
Oulunkylä, Vaskisepänkuja 4, poikkeamishakemus**

HEL 2021-005259 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-07794, hankenumero 5047_32

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 262 tonttia nro 13 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto nro 12720 asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Lisäksi hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 seuraavasti:

- Poiketaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 (20 %) tontin pinta-alasta siten, että rakentamiseen saa käyttää 1/4 (25 %) tontin pinta-alasta.
- Poiketaan asemakaavassa määrätystä rakennusten 6 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan niin, että lohkottaessa tontti kahdeksi erilliseksi tontiksi uudisrakennus voidaan rakentaa kiinni muodostuvaan uuteen tontin rajaan, ja olemassa oleva rakennus saa sijaita metrin päässä muodostuvasta uuden tontin rajasta.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Tontille tulee laatia tonttijako, jolla uusi rakennuspaikka jaetaan omaksi tontikseen.
- Rakennusoikeudesta tulee jättää 25 k-m²/asunto autosuoja- ja varastotilaa varten. Tätä kerrosalaa ei saa käyttää asuintilaksi.
- Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista se, että autot on pystyttävä kääntämään omalla tontilla tai kantatontilla.
- Mikäli rakennusten etäisyys tontin rajasta on alle 4 metriä, rakentamisen tulee noudattaa kyseisen etäisyyden mukaisia paloturvallisuusmääräyksiä.

Maksu

1 297 euroa

Hakija

Asunto Oy Vaskisepänkuja 4



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 262 tontti nro 13

Hakemus

Hakija hakee lupaa omakotitalon sekä varaston (yhteensä 140 k-m²) rakentamiseen poiketen rakennuskiellosta nro 12720 sekä asemakaa- vasta nro 3313. Hankkeessa hakija lohkaa tonttinsa ja rakentaa uudelle tontille omakotitalon, kantatontille jää olemassa oleva paritalo. Uudelle tontille rakennetaan kaksikerroksinen puuverhoiltu omakotitalo (130,1 k-m²). Lisäksi tontin länsipäädyssä oleva varasto puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi varasto (10,2 k-m²). Hakija on hakenut tontille tonttijakoa.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

1. Haetaan poikkeusta rakennuskiellosta
2. Haetaan poikkeusta rakennusten etäisyydeksi tontin rajalta (uuden tontin ja kantatontin välillä). Naapurin suostumus on toimitettu hakemuksen liitteenä.
3. Haetaan poikkeusta peittoalan ylitykselle 25 m² autokatosvarauksen osalta. Autokatos ei nyt kuitenkaan rakenneta eikä sille haeta lupaa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kaupunki tiivistyy. Julkiset liikenneyhteydet ovat tällä sijainnilla sujuvat. Pysäköinti uudella tontilla onnistuu väljästi myös uuden omakotitalon osalta (2 ap/as). Rakennettava tontinosa on suojaisa, riittävän tilava ja ilmansuunniltaan suotuisa, ja soveltuu hyvin täydennysrakentamiselle. Rakennusoikeutta käytetään maltillisesti, jolloin uudisrakentaminen on edelleen väljää. Muutos ei vaadi uusia ajo- tai kävely-yhteyksiä tontille. Uudisrakentaminen ei edellytä muutoksia naapurissa olevan paritalon palo-osastointeihin.

Hankkeen toteuttaminen omakotitalona mahdollistaa olevan paritalon molemmista asunnoista esteettömän käynnin käyttöpihalle. Hankkeessa kolmannen asunnon toteuttaminen omakotitalona on alueen rakennuskannan tyypologialle ja asemakaavalle ominaista (1-2 perheen asuinrakennukset) ja vahvistaa näin eheää kaupunkikuvaa.

Nyt rakennettavan omakotitalon ja varaston jälkeen tontin peittoala ei ylity (yht. 19,3%). Nyt haetaan poikkeusta peittoalan ylitykselle 25 m² autokatosvarauksen osalta, jota ei siis rakenneta eikä sille haeta lupaa. Autokatosvarauksen kanssa peittoala on yhteensä 25 %. Naapuruston tonteista 57:llä on peittoala ylittynyt (liite 4) ja yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta tulisi hyväksyä peittoalan ylitys myös tämän tontin koh-



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

dalla, varsinkin kuin nyt haettavassa luvassa peittoala pysyy kaavan salliman 20% sisällä ja kyse on ainoastaan varauksesta.

Säännökset, joista poiketaan

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista ja muuttamista varten ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 (§ 276) määräämä rakennuskielto (nro 12720) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualuetta sekä osittain sitä reunustavia alueita.

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. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontille on haettu tonttijakoa, jossa kantatontille jäisi olemassa oleva paritalorakennus ja muodostettavalle tontille olisi tarkoitus rakentaa uudisrakennus. Tonttijaosta päätetään, kun tonttia koskeva poikkeamis päätös on lainvoimainen.

Rajanaapuri on tehnyt rakennusvalvontaan toimenpidepyynnön, jossa epäillään, että tontin paritalon autotallia olisi muutettu asuintilaksi rakennusluvan vastaisesti (28-34-22-ILM). Asia on vireillä rakennusval-



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

vontapalvelussa. Mikäli autotalli olisi asuintilaa, se vaikuttaisi uudisrakennukseen käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen.

Nykytilanteessa tontilla 28262/13 sijaitsee kaksikerroksinen paritalo, joka on valmistunut vuonna 1969.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.12.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutuksia saatiin 3 kpl, ja lisäksi varsinaisen kuulemisajan ulkopuolella saatiin 2 kirjettä. Muistutuksissa esitetään, että tontin täydennysrakentaminen tulisi tehdä noudattaen asemakaavan määräyksiä ja tavoitteita sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Muistuttajat ovat esittäneet hankkeelle toista rakennuspaikkaa tontin eteläreunaan ja esittäneet nykyisten asuntojen laajentamista etelän suuntaan.

Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. poikkeamisprosessiin, rakennusoikeuden määrään, rakennuksen korkeuteen, pihavajan korkeuteen, lisääntyvään liikenteeseen, paloturvallisuuteen, rakennusten välisiin etäisyyksiin, kaupunkikuvaan sekä näkymiin. Päätöksessä käsitellään vain ne muistutuksissa esiin nostetut asiat, jotka liittyvät suoraan nyt tehtävään poikkeamispäätökseen.

Muistutusten ja kirjeiden sisältö aihepiireittäin:

1. Poikkeamisprosessi ja tonttijako

- Poikkeamiselle ei ole esitetty erityistä syytä ja asemakaavasta poikkeaminen ei ole perusteltua. Jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen ei ole perustelu eikä erityinen syy haetulle poikkeamiselle.
- Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n mukaan rakennushankkeeseen ja tontinjakoon vaaditaan Asunto Oy Vaskisepänkuja 4:n yhtiökokouksen yksimielinen päätös nykyisiltä osakkeenomistajilta nykyiselle ehdotukselle. Näitä ei ole toimitettu, joten poikkeamispäätöshakemusta ja tontinjakoa ei voida päättää.
- Onko mahdollista lohkoa tontti ja rakentaa alueella, jossa rakennuskielto ja asemakaava vireillä? Tasavertaisuuden vuoksi olisi tarkasteltava myös ne naapuruston tontit, joilla on jäljellä rakennusoikeutta eikä peittoalue ylity.
- Poikkeamisluvan myöntäminen olisi Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2§:n vastaista, koska se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vai-



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

keuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisella olisi merkittävää haittaa asemakaavan laatimiseen, eikä poikkeamista voida MRL 171.2§:n mukaan myöntää. Poikkeamisen myöntäminen johtaisi siis Metsälän alueelle luontaisen puistomaisen luonteen ja luonnonkauneuden häviämiseen, vastoin asemakaavan pyrkimystä. Uudisrakennuksella olisi merkittävä haitta naapurikiinteistön pääikkunoiden näkyymiin ja pihaan, sekä aiheuttaa merkittävää valo- ja meluhaittaa sekä haittaa yksityisyydelle.

- Uudisrakennus ja sen asemakaavasta poikkeaminen vaikuttaisivat myös haitallisesti naapurikiinteistöjen mahdollisuuksiin asemakaavan mukaiseen rakentamiseen tulevaisuudessa, joten on väärin tarkastella tilannetta ainoastaan nykyisen rakennuskannan pohjalta.
- Ennakkoneuvottelumuiistiossa todetaan, että poikkeamispäätöstä ja rakennuslupaa varten tarvitaan naapurien suostumukset tonteilta 3, 12, 20. Käsityksemme mukaan näitä ei ole annettu.

2. Rakennusoikeuden määrä

- Hakemuksessa on laskettu kantatontille yksi autokatosvaraus 25 m². Tulee laskea kaksi autokatosvarausta, koska kantatontilla olevasta rakennuksesta on muutettu asuinhuoneiksi molemmat autotallit, toinen ilman rakennuslupaa. Tila on kiistattomasti poistettu autotallikäytöstä ja toimii tällä hetkellä muuna varastona. Entinen autotallioven aukko on suljettu ja korvattu seinällä sekä yhdellä normaali-ikkunallisella asuinhuoneiston ulko-ovella. Lisäksi tilan eteen on rakennettu korotettu kuisti.
- Lisäksi kantatontille olevan olemassa olevan rakennuksen kerrosalaksi on kirjattu 392,2 k-m², vaikka kiinteistörekisterissä sen kerrosala on 404 k-m².
- Uudelle kiinteistölle jäisi jäljelle rakennusoikeutta 147,8 k-m², autokatosvarauksen jälkeen 127,8 k-m². Jos olemassa olevan rakennuksen kerrosala on ilmoitettu väärin, ja kerrosalasta vähennetään myös suunniteltu pihavarasto, jää itse rakennukselle 116 k-m².
- Kartta.hel.fi mukaisen käytetyn rakennusoikeuden mukaan laskettuna kokonaisuylitys olisi 33,8 m².

3. Peittoalan ylitys

- Kantakiinteistöllä rakennusten peittoala autokatosvaraukset huomioiden olisi 25.8% = (222,5 + 25 + 25) / 1056,5 vs. asemakaavan määräys 20%. Rakennusvalvontaviraston hyväksymän asemapiirroksen (2.2.2016) mukaan nykyisen rakennuksen peittoala on 222,5 m². Uudella kiinteistöllä rakennusten peittoala autokatosvaraukset



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

huomioiden olisi $24.3\% = (66,6 + 10,2 + 25) / 418,5$ vs. asemakaavan määräys 20%.

4. Rakennuksen korkeus

- Poikkeamishakemuksen mukainen rakennus on noin 8 metrin koruinen ja rakennus sijaitsee 6 metrin päässä tontin rajalta. Rakennus ei täytä 45 asteen sääntöä.

5. Pihavajan korkeus

- Kaupungin karttapalvelussa oleviin korkoasemiin verrattuna poikkeamishakemuksen mukainen pihavaja ei täytä rakennusjärjestyksen mukaista 45 asteen sääntöä.

6. Ajoyhteys

- Tontille on oltava katu/tieyhteys. Poikkeamishakemuksessa on ruk-sattu ”rakennuspaikalle ei ole tienkäyttöoikeutta”.
- Turvallinen liikenteen järjestäminen, miten liikenne ja jätehuolto on ajateltu järjestää?
- Ajo tontille on nykyisinkin hankalaa ja aidat, portti ja roskasäiliö ovat rikkoutuneet useasti. Tontilta on n. 40 m Vaskisepäntielle, mikä on liian pitkä matka peruuttaa.

7. Paloturvallisuus

- Poikkeamispäätöksen myöntäminen heikentää naapuruston paloturvallisuutta. Rakennusten välinen etäisyys 1 m on paloturvallisuuden kannalta liian pieni. Paloturvallisuuden arvioinnissa on otettava huomioon, että uudessa rakennuksessa on ikkunoita olemassa olevan rakennuksen suuntaan ja olemassa olevan rakennuksen ullakon rakenteet. Pelastusajoneuvon on hankala päästä tontille.

8. Rakennusten väliset etäisyydet

- Nykyisen rakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta olisi voimakkaasti asemakaavan vastainen, 1 metri vs. asemakaavan määräys 6 metriä. Uuden rakennuksen etäisyys kiinteistön rajasta olisi voimakkaasti asemakaavan vastainen, 0 metriä vs. asemakaavan määräys 6 metriä.
- Asemakaavassa rakennusten väliin on ajateltu jäävän 12 m. Rakennusten etäisyys on 1 m, tämä poikkeaa voimakkaasti naapuruston luonteesta.

9. Kaupunkikuva ja näkymät



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

- Tällä rakentamistavalla vihreys ja väljyys on menetetty.
- Suunnitellusta rakennuksesta aukeaa ikkunoita nykyisten rakennusten suuntaan ja toisaalta nykyisten rakennusten ikkunoista näkyy suunniteltu rakennus.
- Merkittävä valo- ja yksityisyyshaitta. Asuntojen väliin suunniteltu terrassi lisää näitä haittoja entisestään yhdessä siitä koituvan meluhaitan vuoksi. Esteetön näkyvyys toistuisi myös molempien asuntojen terasseilla. Se myös heikentäisi näkymiä, rauhallisuutta, luonnon läheisyyttä ja viihtyisyyttä merkittävästi.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista.

Hakijan vastineen sisältö aihepiireittäin:

1. Poikkeamisprosessi ja tonttijako

Hakija on toimittanut hakemuksensa liitteeksi hakijayhtiön hallituksen päätöksen haettavasta poikkeamisesta ja valtuuttanut arkkitehdin hoitamaan asian. Muistutuksissa esitetään, että hakemus ei olisi pätevästi vireillä, koska sen liitteenä ei ole yhtiökokouksen päätöstä (asunto-osakeyhtiölain 6 luku 37 §). Hakijayhtiön hallitus edustaa yhtiötä ja sen velvollisuuksiin kuuluu yhtiön varallisuuden hoitaminen ja kehittäminen osakkeenomistajien etujen mukaisesti. Juuri tästä on kysymys, kun hallitus on hakenut tontin lohkomista ja poikkeamispäätöstä. Yhtiö ei ole myymässä lohkotonttia vaan rakentamassa yhden asuinrakennuksen lisää, jossa oleva asunto yhtiöjärjestyksessä tulee yhtiön tarkoituksen mukaisesti osakashallintaan. Kyse ei siis ole mainitun lainkohdan mukaisista olosuhteista.

2. Rakennusoikeuden määrä

Muistutuksissa esitetään, että hakijan rakennuksessa asunnossa A olisi autotalli muutettu asuinkäyttöön ilman rakennuslupaa ja tällä olisi vaikutusta kerrosalalaskelmiin. Hakija vakuuttaa, että tällaista muutosta ei ole tehty. Hakija osoittaa tämän rakennusvalvonnalle rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Hanke tullaan toteuttamaan asemakaavan mukaisen kerrosalan sallimissa rajoissa.

3. Peittoalan ylitys

Hakija on hakenut poikkeusta peittoalan ylitykselle 25 m² autokatosvarauksen osalta. Nyt rakennettavan omakotitalon ja varaston jälkeen tontin peittoala ei ylity sen jäädessä 19,3 prosenttiin asemakaavan mu-



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

kaisen peittoalan ollessa 20 prosenttia. Autokatosvarauksen kanssa olisi hankkeen peittoala yhteensä 25 prosenttia. Autokatosta ei nyt olla rakentamassa ja sille ei olla hakemassa rakennuslupaa. Kyse on siis tulevaisuuden kohdistuvasta varauksesta.

4. Rakennuksen korkeus

Muistutuksissa esitetään, että uudisrakennuksen 8 metrin korkeus rikkoo Helsingin rakennusjärjestyksen niin sanottua 45 asteen sääntöä. Kyseinen sääntö koskee vain varastotiloja. Kaavan mukainen uuden rakennuksen enimmäiskorkeus on 8 metriä.

5. Pihavajan korkeus

Rakennusvalvonta tarkistaa 45 asteen säännön noudattamisen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä poikkeamispäätöksen jälkeen. Hakija tulee noudattamaan sääntöä rakennuslupahakemuksessaan.

6. Ajoyhteys

Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa käydyissä ennakkokeskusteluissa on selvitetty Vaskisepänkuja 4:n omistamien tonttien väliset rasisuhteet liittyen ajo- ja kulkuyhteyteen kullekin kolmelle asunnolla. Ajoneuvot voivat kääntyä tontilla ja ne käyttävät Vaskisepänkujaa siirtäkseen Vaskisepäntieltä tontille ja tontilta pois.

Vaskisepänkuja on kapeahko, mutta se on vahvistetun asemakaavan mukainen ajoyhteys tontille. Tällä ei voi olla vaikutusta siihen, voiko hakija käyttää tontilla käyttämättä olevan kerrosalan täydennysrakentamiseen.

7. Paloturvallisuus

Rakennuslupavaiheessa, eli vasta poikkeamispäätöksen jälkeen, tulee arvioitavaksi, miten palomääräykset otetaan huomioon uudisrakennuksessa rakennusten välisen etäisyyden ollessa poikkeamispäätöksen mukainen. Ehdotetussa rakennuspaikassa on palo- ja pelastuskalustolla esteetön pääsy suoraan uudisrakennuksen pääovelle.

8. Rakennusten väliset etäisyydet

Hakija omistaa molemmat tontit ja on antanut suostumuksensa, että saa omistamisensa tonttien osalta voidaan paritalorakennus ja uusi omakotitalo rakentaa kuutta metriä lähemmäksi toisistaan. Hakijan mukaan perusteet poikkeamisen myöntämiselle täyttyvät.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Muistutuksissa on esitetty rakennukselle toista rakennuspaikkaa hakijan tontilla. Hakijan mukaan muun muassa pelastustien osalta ehdotetut paikat eivät ole soveliaita.

9. Kaupunkikuva ja näkymät

Hakijan poikkeamishakemuksen liitteessä olevissa havainnekuviissa oleva asuinrakennus on asemakaavamääräysten mukainen lukuun ottamatta nyt haettavia poikkeamia ja se on suunniteltu suunnitteluohjeen mukaisesti muun muassa mitä tulee pääikkunoiden avautumissuuntiin ja pihajärjestelyihin.

Päätöksen perustelut

Metsälän alue on asetettu rakennuskieltoon Tuusulanbulevardin alueen suunnittelun vuoksi (hankkeen nykyinen nimi on Mäkelänkadun bulevardikaupunki). Rakennuskiellon perusteluissa todetaan, että Metsälän pientaloalueen ja toimitila-alueen nykyisten asemakaavojen voidaan katsoa olevan sisällöltään osittain vanhentuneita ja ne on laadittu useassa osassa pitkän ajan kuluessa. Alueen asemakaavoitus on viireillä, ja se vaatii uudelleenarviointia alueen tai sen välittömän ympäristön muuttuessa oleellisesti.

Bulevardikaupungin alueen suunnitelmien laatiminen on kesken ja tonttien tilanne rakennuskiellosta poikkeamisen suhteen arvioidaan tapauskohtaisesti. Metsälän pientaloalueella tutkitaan alueen reunavyöhykkeitä suhteessa tulevaan bulevardiin sekä sitä, missä kohdin olisi mahdollista rakentaa nykyistä tehokkaammin. Samalla on selvitetty Metsälän pientaloalueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tällä hetkellä voidaan arvioida, että poikkeamishakemuksen tontti on riittävän kaukana Mäkelänkadun bulevardikaupungin keskeisistä muutosalueista, eikä hankkeen toteuttaminen ole ristiriidassa bulevardikaupungin kaavoituksen tavoitteiden kanssa. Poikkeamispäätös ei aiheuta haittaa viireillä olevalle asemakaavoitukselle, sillä suurin kaupunkirakenteen muutos tapahtuu lähempänä isoja liikenneväyliä ja Käpylän asemansuuta.

Poikkeamiset rakennuskiellosta ja asemakaavasta harkitaan aina tapauskohtaisesti, ja nyt tehtävä poikkeamispäätös ei automaattisesti tarkoita poikkeamisten myöntämistä muilla tonteilla. Kaikilla naapuruston tonteilla on tasapuolinen oikeus hakea poikkeamista rakennuskiellosta ja asemakaavasta, ja kaupunki käsittelee hakemukset yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Poikkeaminen asemakaavasta



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alustavien suunnitelmien mukainen uudisrakennus on pienimittakaavainen ja sovitettu huolellisesti rakennuspaikalle. Hanke sopii esitetyille rakennuspaikalle ja edistää tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja asuntorakentamista. Metsälän rakennuskanta on tyypillisesti monimuotoista ja vaihtelevaa pientalorakentamista eri vuosikymmeniltä, joten pienimittakaavainen uudisrakentaminen sopii alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Poikkeamispäätöksellä mahdollistetaan pienimittakaavainen lisärakentaminen ja tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen niin, ettei nykyistä rakennusta tarvitse purkaa. Naapurit ovat muistutuksissaan ehdottaneet, että rakennus rakennettaisiin tontin lounaiskulmaan. Tämä rakennuspaikka vaatisi pienemmän poikkeamisen kaavan mukaisesta etäisyydestä kantatontin suuntaan, mutta silloin pihatilat jäisivät rakennuksen pohjoispuolelle. Aurinkoinen, uudisrakennuksen lounaispuolelle sijoittuva piha soveltuu hyvin oleskeluun.

Kerrosalaltaan noin 140 k-m² kokoisen uudisrakennuksen ei voida katsoa olevan merkittävää rakentamista tai tuottavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksessä ei poiketa asuinrakennusten korkeudesta, piharakennusten korkeudesta tai rakennusoikeuden määrästä, vaan niiltä osin hankkeessa noudatetaan asemakaavan määräyksiä. Päätöksessä käsitellään vain poikkeamiset asemakaavasta ja rakennuskiellosta. Esimerkiksi paloturvallisuuteen liittyvät asiat käsitellään rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Rakenteellinen paloturvallisuus jää uuden rakennuksen rakentamiseen ryhtyvän ratkaistavaksi.

Rakennuslupaa hakiessa tontin korkoasemat tulee tarkastaa ja pihavajan korkeus tulee toteutua rakennusjärjestyksen 45 asteen säännön mukaan. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 18 §:ssä todetaan, että vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirrettäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora, rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle.

Poikkeamishakemus on jätetty asianmukaisesti ja sen ohessa on toimitettu asianmukaiset liitteet.

Poikkeaminen peittoalasta

Poikkeamispäätöksessä myönnetään lupa poiketa asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta (peittoalasta). Poikkeaminen myönnetään koko voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 28262/13 alueelle.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Peittoala ylittyy vähäisessä määrin monella tontilla Metsälässä. Poikkeaminen on laajuudeltaan kohtuullinen ja tyypillinen Metsälässä. Hanke noudattaa poikkeamisesta huolimatta kaavan tavoitteita väljästä rakennustavasta ja vehreistä pihatiloista.

Hakija esittää hakemuksessaan, että autokatosvarauksen kanssa hankkeen peittoala on yhteensä 25 prosenttia. Hakijan mukaan autokatoista kuitenkin olla nyt rakentamassa.

Poikkeaminen vähimmäisetäisyydestä tontin rajaan

Vähimmäisetäisyydestä poikkeamisesta muodostettavan tontin itärajalta poiketaan kyseisen rajanaapurin suostumuksella. Kaavan vaatimus vähintään 6 metrin etäisyydestä täyttyy muiden rajanaapurien suuntaan.

Metsälässä on mahdollistettu useita ratkaisuja, joissa asuinrakennuksia on sijoitettu lähemmäksi toisiaan nähden, kuin mitä asemakaava nro 3313 sallii (12 metriä). Metsälässä on esimerkkejä, joissa rakennusten välinen etäisyys vaihtelee n. 5,5 metristä 8 metriin. Naapuritontilla osoitteessa Uunisepäntie 15 rakennusten välinen etäisyys on n. 5,5 metriä.

Vaikka vähimmäisetäisyydestä poiketaan, esitetty suunnitteluratkaisu on alueen kaupunkikuvan kannalta perusteltu. Rakennukset ovat erillisiä, joten alueen noppamaisuus säilyy ja ratkaisu noudattaa kaavan tavoitteita rakennusten erillisyydestä (AO-alue). Ratkaisu on verrattavissa asemakaavan sallimaan ratkaisuun, jossa vanhaa rakennusta laajennettiin massaltaan samankokoisella lisäosalla.

Poikkeamispäätöksen ehdot

Alustavien suunnitelmien mukainen rakentaminen tässä päätöksessä myönnettävillä poikkeamisilla edellyttää tonttijaon tekemistä, sillä asemakaava rajoittaa asuntojen ja rakennusten määrää tontilla. Metsälässä on aiemmin sallittu suurten tonttien jakaminen. 1950-luvulla laadittu alueen asemakaava pohjautuu entisen Oulunkylän kunnan rakennusjärjestykseen, jonka mukaan alueen alle 1500 m² tonteille sai rakentaa 2 asuntoa, ja sitä suuremmille tonteille 4 asuntoa. Kyseessä olevan tontin ala on 1475 m², joten ilman tonttijakoa sillä saa sijaita kaksi asuntoa.

Poikettaessa kaavasta alueella yhdenvertaisuuden toteutumiseksi katsottu tarpeelliseksi asettaa uudempien asemakaavojen (n. 1970-luvun puolivälistä lähtien) määräystä mukaileva ehto, jonka mukaan kerrosalasta tulee jättää 25 k-m² / autosuoja- ja varastotilaa varten. Tätä kerro-



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

salaa ei saa käyttää asuutilaksi. 25 k-m² lasketaan jokaiselle olemassa olevalle ja suunnitellulle asunnolle ja se huomioidaan sekä kerrosalassa että peittoalassa.

Asuintonttien pysäköintiratkaisujen periaatteena on, että tontilta ei saa peruuttaa kadulle. Autot on pystyttävä kääntämään omalla tontilla tai kantatontilla.

Rakennusten rakentaminen 8 metriä lähemmäksi toisiaan edellyttää paloteknisiä ratkaisuja riittävän paloturvallisuuden saavuttamiseksi. Pelastusajo uudelle tontille on mahdollista järjestää. Rakennukset ovat kaksikerroksisia, joten tikasautolla ei ole tarvetta päästä lähelle rakennusta. Ambulanssilla ja sammutuskalustolla päästään uuden rakennuksen viereen. Palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät kysymykset ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Poikkeamisen erityinen syy

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen edistäminen ja tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden tarkoituksenmukainen käyttö.

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 rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 1 mom, 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2022, 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.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

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

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Sofia de Vocht, arkkitehti, puhelin: 3589310
sofia.devocht(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan laatima alueellinen peittoalatutkielma

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hakijan edustaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 1 Liite 2 Liite 4
Muistutuksen tehneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Kymp/Talouden tuki	

Tiedoksi



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 41 § (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.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

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

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
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

- 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.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 41 § (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.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Oikaisuvaatimusaika

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 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 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:

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

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyt-
tää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

- 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.



10.04.2022

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.04.2022.