



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

8 §

Oulunkylä, Käskeynhalijantie 33, poikkeamishakemus

HEL 2024-015679 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2024-10206, hankenumero 5047_56

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28310 tonttia 5 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12445 seuraavasti:

- Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalan enimmäismäärästä saadaan poiketa siten, että kerrosala (1900 k-m²) saadaan ylittää 374,5 k-m²:lla eli 19,7 prosentilla. Kerrosalan ylitys ei mitoiteta yhteis-tilojen ja väestönsuojan pinta-alaa, eikä pyöräpaikkojen ja autopaikkojen määrää.
- Liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärästä (100 k-m²) saadaan poiketa siten, että liiketiloja rakennetaan 97 k-m².
- Pysäköintipaikkojen lukumäärästä (14 kpl) saadaan poiketa siten, että autopaikkoja rakennetaan 13 kpl.
- Rakennusalan raja ja tontin raja saadaan ylittää siten, että pihan poistumisporras ulottuu vähäisessä määrin katualueelle.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen massoittelu ja sijoittuminen tontille tulee toteuttaa alustavassa suunnitelmassa (liite 1, päiväys 15.11.2024) esitetyillä periaatteilla.

Maksu

2 910 euroa

Hakija

Oulun Rakennusteho Oy

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28310 tontti 5

Hakemus



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12445 siten, että ylitetään asemakaavan mukainen kerrosala 1900 k-m² 374,5 k-m²:lla eli 19,7 prosentilla. Lisäksi hakija hakee poikkeamista siitä, ettei kerrosalan ylitys mitoiteta yhteistilojen ja väestönsuojan pinta-alaa, eikä pyöräpaikkojen ja autopaikkojen määrää. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kerrosalan ylityksestä 369,5 k-m² on autohallin osuutta. Maanpäällinen pysäköintihalli lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosalaksi, sillä pysäköintitilat lisäkerrosalaksi sallivaa asemakaavamääräystä ei asemakaavaan ole erikseen kirjattu. Pysäköintihallin laskemisesta pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrosalaksi seuraa kerrosalan ylitys. Asemakaavaselostuksessa kuvataan tontin pysäköintijärjestelyjä ja sen perusteella pysäköintitilojen salliminen lisäkerrosalaksi on mahdollista, mikä on tiivistyvässä kaupunkirakenteessa kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu. Tiukalla tontilla on mahdotonta saada autopaikat järjestymään kellarisiin, sillä kaavamukaista paikkamäärää ei ole mahdollista toteuttaen johtuen ramppijärjestelyiden tilantarpeesta. Maanpäällisen autohallin kerrosalan lisääminen kokonaiskerrosalaan johtaa epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen, jossa autohalli lisää kerrosalaa mitoittaen samalla autopaikkoja ja muita tiloja.

Hakija hakee lupaa alittaa liiketilojen kaavanmukainen kerrosalavaatimus (100 k-m²) kolmella kerrosneliömetrillä. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että vähäinen poikkeama seuraa ylhäältä tulevien kantavien linjojen sijoittelusta. Vähäinen kerrosalan alitus ei vaikuta liiketilan käyttöön eikä saavutettavuuteen. Liiketila sijoittuu keskeiseen paikkaan tontilla ja avautuu isoin ikkunoin Käskynhaltijantien ja aukion suuntaan.

Hakija hakee lupaa rakentaa pysäköintipaikkoja 13 autopaikkaa asemakaavanmukaisen 14 autopaikan sijaan. Hakija perustelee hakemustaan tontin pienellä koolla suhteessa rakentamisen määrään, hulevesijärjestelyiden vaatimalla tilalla, viherkertoimen täyttymiseen vaadittavan istutettavan alueen alalla sekä laadukkaalla ja asemakaavan vaatimusta suuremmalla pyöräpysäköinnillä. Tontin pienen koon vuoksi maantasokerrokseen sijoitettavien toimintojen, kuten liiketila, ulkoiluvälinevarasto ja jätehuone, vuoksi pysäköinnille jäävä tila on vähäinen, eikä tarvittavia paikkoja saada järjestettyä tontin rajojen puitteissa. Osa paikoista sijoittuu rakennusrungon alle, jolloin rakenteet ja asuntojen mitoitus on sovitettava yhteen pysäköinnin kanssa. Hulevesijärjestelyiden edellyttämiä viivytyspotkia ei voida sijoittaa rakennuksen alle, mikä osaltaan rajoittaa rakentamisalaa. Tontilla saavutetaan viherkertoimen tavoitetaso 0,7, vaikka tontti on huomattavan pieni suhteessa rakentamisen määrään ja vaikka tontille ei juuri jää maanvaraisia piha-alueita. Kun pysäköintihallin kerrosala ei mitoiteta pyöräpaikkojen määrää, toteutuu pyöräpysäköintipaikkoja 13 kpl tarvetta enemmän. Paikoista 80 %



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

sijoittuu maantasokerroksen ulkoiluväliin, 4 kpl porrashuoneen oven edustalle ja 2 kpl pysäköintihalliin. Pysäköintihallin pyöräpaikat soveltuvat kuormapyörille. Osa pyöräpaikoista sijoitetaan kellariin. Rakennuksessa on minimivaatimuksia suurempi hissi, mikä mahdollistaa pyörien kuljettamisen kellarikerrokseen hissillä helpottaen kellarikerroksen pyöräsäilytystilojen käyttöä. Kellarissa on tilavaraus polkupyörien huoltoa varten. Pysäköintihallin kuormapyöräpaikkoja lukuun ottamatta pyöräpaikoilla on runkolukitusmahdollisuus.

Hakija hakee lupaa ylittää rakennusalan ja tontin rajan ylitys siten, että pihan poistumisporras ylittää rakennusalan rajan sekä tontin rajan ulottuen vähäisessä määrin katualueelle. Hakija perustelee hakemustaan tontin koolla, joka on pieni suhteessa rakentamisen määrään, sekä pysäköintihallin mitoituksella ja tontin muodolla. 1200 mm leveä poistumisporras on yläpäästään kiinni tontin rajassa, mutta rakennuksen ollessa erisuuntainen kyseisen rajan kanssa seuraa portaan alapäähän mennessä kiilamainen 0...100 mm ylitys. Rakennus ottaa suuntansa Käskynhaltijantien puoleisesta rajasta.

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 8.11.2017 vahvistettu asemakaava nro 12445. Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, joka on laajuudeltaan 1900 k-m², lisäksi on rakennettava vähintään 100 k-m² liike- tai toimistotilaa. Ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Autopaikkoja asuinkerrostaloille tulee rakentaa 1 ap / 130 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 1 ap / 200 k-m². Vieraspaidat (1 ap / 1000 k-m²) voivat sijaita katualueilla. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp / 30 k-m², näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Liike- ja toimistotilojen osalta polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 90 k-m².

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A2 (korttelitehokkuus 1,0-2,0).

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton. Tontilla kasvaa puustoa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (16.12.2024). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa. Poikkeamispäätöksellä edistetään asemakaavan toteuttamista. Alustavan suunnitelman (15.11.2024) mukainen uudisrakennus on sovitettu huolellisesti rakennuspaikalle.

Asemakaavan mukainen kerrosala voidaan ylittää ja kerrosalan ylitys ei lisää autopaikkojen kokonaismäärää, sillä ylitys kohdistuu pääosin autohallin rakentamiseen. Autohallin rakentaminen pienellä tontilla maanpäällisenä on tarkoituksenmukaista. Asemakaavan selostuksessa on tontin 28310/5 osalta todettu, että autopaikat ovat rakennuksen alla tai esimerkiksi osittain yksikerroksisessa viherkattoisessa rakennusosassa, jonka katto voi olla asukkaiden ulko-oleskelutilana. Vaikka kaavakartalla ei ole osoitettu maanpäälliselle autohallille rakennusoikeutta, on ratkaisu asemakaavan hengen mukainen.

Asemakaavan mukainen liike- tai toimistotilan vähimmäismäärä voidaan alittaa kolmella kerrosneliöllä, sillä vähäinen kerrosalan alitus ei vaikuta liiketilan käyttöön eikä saavutettavuuteen. Liiketilan pinta-alan alittumiseen vaikuttaa ylhäältä tulevien kantavien linjojen sijoittelu.

Autopaikkojen määrästä voidaan poiketa, sillä asemakaavanmukaisen paikkamäärän toteuttaminen on vaikeaa, kun huomioidaan tontin pieni koko suhteessa rakentamiseen määrään, viherkertoimen täyttäminen tontilla sekä hulevesijärjestelyiden vaatima tila. Lisäksi hankkeessa toteutetaan asemakaavan vaatimuksia laajempi, laadukas pyöräpysäköinti.

Rakennusalan ja tontin raja voidaan ylittää, sillä pihan poistumisporras ylittää rakennusalan rajan sekä tontin rajan ulottuen katualueelle hyvin vähäisessä määrin, ylitys on alle 100 mm. Ylityksestä on alustavasti sovittu tonttipalveluiden kanssa.

Poikkeamisen erityinen syy on asuntorakentamisen, asemakaavan toteutumisen edistäminen sekä tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

järjestämislle, 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 julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



29.01.2025

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

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto

Valmistelija tiedoksianto



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 8 § (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.



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Valitusviranomainen



Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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

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

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,



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

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

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun 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 8 § (Maksun osalta).



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

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 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, 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:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Muistathan asioiden 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

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.



29.01.2025

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.01.2025.