



## § 169

### Naapureiden oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 1:n pohjoisen lupatiimin tiimipäällikön rakennuslupapäätöksestä 11.5.2021 § 275 lastenkotirakennuksen rakentamiseksi, Krämertintie 6

HEL 2021-006509 T 10 04 03

Facta 28-2499-20-A Lupapiste LP-091-2020-01352

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä Asunto Oy Krämertintie 3-5:n, Asunto Oy Helsingin Krämertintie 4:n ja Asunto Oy Uunisepäntie 17:n oikaisuvaatimuksen.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää tutkimatta Asunto Oy Helsingin Uunisepäntie 15:n oikaisuvaatimuksen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

## Perustelut hylkäämisen osalta

Tontilla on voimassa asemakaava numero 3313 vuodelta 1953, jossa tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Ympäristöministeriön asetuksessa (21.3.2000) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä tämä käyttötarkoituksmerkintä on edelleen käytössä. Tämä asemakaavamääräysmerkintä kattaa kaikki erilaiset julkiseen palvelurakentamiseen liittyvät toiminnot.

Rakennettavaan lastenkotirakennukseen sijoitetaan Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen palveluja. Myönnetyn rakennusluvan mukainen lastenkotitoiminta nuorten vastaanottokeskuksena on kaupunkia ja kaupunkilaisia palvelevaa julkista palvelutoimintaa ja siten asemakaavan mukaista. Rakennus on hoitolaitos eikä asuinrakennus.

Asemakaavassa tontin kerrosala on määriteltä siten, että se saa olla enintään  $\frac{3}{4}$  tontin pinta-alasta. Tontin tehokkuusluku on siten  $e=0.75$ . Tontin pinta-ala on 2383 neliometriä, joten asemakaavan sallima kerrosala on 1787 neliometriä. Myönnetyn rakennusluvan mukainen kerrosala on 1492 neliometriä, josta 1364 kerrosneliometriä perustuu asemakaavan antamaan kerrosalaan ja 128 neliometriä perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n antamaan lisäkerrosalaan johtuen ulko-



seinän paksuudesta. Asemakaavan sallimasta kerrosalasta käytetään siten vain 76 prosenttia. Tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan määrä on määritelty yksiselitteisesti asemakaavassa ja rakennus on kerrosalaltaan asemakaavan mukainen. Rakentamisen määrä ratkaistaan asemakaavassa ja asemakaava antaa kiinteistön haltijalle oikeuden käyttää koko asemakaavan mukaisen kerrosalan tai osan siitä.

Kaupunkiympäristölautakunta on 28.5.2019 tekemällään päätöksellä määrännyt muun muassa nyt kyseessä olevan Metsälän pientaloalueen rakennuskieltoon uuden asemakaavan laatimista varten. Lautakunta on 21.5.2021 tekemällään päätöksellä pidentänyt rakennuskieltoa kahdella vuodella. Tämä rakennuskielto ei kuitenkaan koske nyt kyseessä olevaa kaupungin omistamaa yleisten rakennusten tonttia, mikä ilmenee rakennuskielto kartasta. Kaupunkiympäristölautakunta on rakennuskieltopäätöksellään siten päättänyt, että asemakaava ei ole tämän yleisten rakennusten tontin osalta vanhentunut. Kaupunginvaltuuston nimeämä kaupunkiympäristölautakunta vastaa kaupungin kaavoituksesta ja kaavojen ajan tasalla pitämisestä. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa todeta asemakaavaa vanhentuneeksi, toimivalta on kaavoituksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että rakennuspaikalla ei olisi asiasta tiedotettu. Rakennuslupahakijan vastineessa kerrotaan, että näin olisi tehty. Tontilla tapahtuvan rakennushankkeesta tiedottamisen mahdollinen puuttuminen ei ole peruste myönnetyn rakennusluvan kumoamiselle, kun kyse on vain informatiivisesta tiedottamisesta. Rakennusvalvonta on kuullut naapurikiinteistöt säännösten mukaisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tontti on melko tasainen ja rajautuu koillis- ja luoteispuoleltaan puistoalueisiin, kaakkoispuolella Krämertintiehen ja lounaispuolella rivitalotonttiin. Suunniteltu rakennus on noin 17-18 metrin päässä tästä ainoasta rajanaapuritontista ja piha-alue jää väliin jäävältä osin luonnonmukaiseen tilaan. Lähiympäristö on pientalovaltaista. Lastenkotirakennus on kaksikerroksinen ja puuverhoiltu. Rakennusmassa sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalalle ja se on jaettu visuaalisesti kolmeen pienempään osaan ja niitä yhdistäviin matalampiin osiin. Tontin sisääntulopiha rajataan kadulle päin osin puuaidalla, pergolalla ja kadun varsi erikorkuisilla istutuksilla. Rakentamattomat tontin osat pyritään säilyttämään puistomaisessa kunnossa. Edellä mainituilla perusteilla lastenkotirakennus massoittelultaan ja ulkoasul-



taan soveltuu tontille ja ympäristöön ottaen huomioon, että kyse on hoitolaitoksesta, eikä asuinrakennuksesta.

Asemakaava ei edellytä autopaikkojen rakentamista. Esitetyt kuusi autopaikkaa riittävät täyttämään rakennuksen autopaikkatarpeen. Alueen katuverkko ja liikennekysymykset on ratkaistu voimassa olevassa asemakaavassa ja tontille on käyttökelpoinen pääsytie. Rakennuksen rakentamisesta ei aiheudu tarpeetonta haittaa naapureille eikä naapuri-kiinteistöjen rakentaminen vaikeudu.

Myönnetyssä rakennusluvassa ei ole mitään poikkeamia asemakaavasta tai maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön säännöksistä. Rakennuslupaprosessissa ei arvioida hankkeen tarkoituksenmukaisuutta, ainostaan sitä, täytyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä asetetut rakennusluvan myöntämisen oikeudelliset edellytykset. Edellä mainituilla perusteilla oikeudelliset edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi täyttyvät. Perusteita myönnetyn rakennusluvan kumoamiseen ei ole.

#### Perustelut tutkimatta jättämisen osalta

Asunto Oy Helsingin Uunisepäntie 15:n omistamat Uunisepäntie 15a ja 15b tontit (28-262-20 ja 21) eivät ole rakennuspaikkana olevan tontin viereisiä tai vastapäätä. Rakennuslupapäätös ei myöskään vaikuta oikaisuvaatimuksen omistamien tonttien rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen, eikä vaikuta välittömästi oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Oikaisuvaatimus on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n nojalla jätettävä tutkimatta.

#### Oikaisunalainen rakennuslupapäätös 11.5.2021 § 275

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikkö 2:n lupatiimin päällikkö on 11.5.2021 § 275 tekemällään päätöksellä Hoivatilat Oyj:n hakemukselta myöntänyt lastenkotirakennuksen rakentamiseen 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 264 tontille 1, Krämertintie 6.

Lastenkotirakennus on kaksikerroksinen ja puuverhoiltu, mihin sijoittuu Metsälän nuorten vastaanottokeskus. Vastaanottokeskus vastaa nuorisikäisten kiireellisen- ja avohuollon tukitoimitehtäviä koskien kodin ulkopuolisia sijoituksia lastensuojelulain nojalla.

Rakennuksessa on 4 asuntoa, joissa on yhteensä 28 asuinhuonetta sekä 4 eristysruonetta. Asuintilojen lisäksi rakennuksessa on toimisto-osa, valmistuskeittiö ja väestönsuoja. Rakennusmassa on jaettu visuaalisesti kolmeen pienempään osaan ja niitä yhdistäviin matalampiin osiin.



19.08.2021

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on okranväriseksi kuultokäsitelty pystypaneeli, harjakatot tehdään konesaumattusta pellistä.

Tontti on melko tasainen ja rajautuu koillis- ja luoteispuoleltaan puistoalueisiin, kaakkoispuolella Krämertintiehen ja lounaispuolella rivitalotonttiin. Lähiympäristö on pientalovaltaista. Tontin sisääntulopiha rajataan kadulle päin osin puuaidalla, pergolalla ja kadun varsi erikorkuisilla istutuksilla. Rakentamattomat tontin osat pyritään säilyttämään puistomaisessa kunnossa.

#### Oikaisuvaatimukset 27.5.2021

Asunto Oy Krämertintie 3-5, Asunto Oy Helsingin Uunisepäntie 17 Asunto Oy Helsingin Krämertintie 4 ja Asunto Oy Uunisepäntie 15 ovat yhteisellä kirjelmällä hakeneet oikaisua myönnettyyn rakennuslupaan ja vaativat rakennuslupapäätöksen kumoamista seuraavilla perusteilla.

1. Asemakaava ei ole ajanmukainen kiinteistön Krämertintie 6 osalta ja alueella on voimassa rakennuskielto

Alueen asemakaava on vuodelta 1953 eli lähes 70-vuoden ikäinen ja siten vanhentunut. Rakennusoikeuden määrittäminen tontille lähes 70-vuotta sitten karttaan piirrettyjen rakennuksen rajojen ja kaavan maksimikorkeuden mukaan ei voida pitää ajanmukaisena ja sellaisena ratkaisuna, joka täyttäisi nykyään laadittavan asemakaavan MRL 54 §:n sisältövaatimukset. MRL 60 §:n 2 momentin mukaan ”sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden”.

Oikeuskirjallisuuden mukaan (Ekroos – Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2018, s. 318) ”jos rakentamattomalle tontille rakennettava rakennus on kaavan mukaisenakin kokonsa tai muotonsa puolesta (muusta toteutuneesta alueesta) poikkeava, on mahdollista, että alueen asemakaavaa pidetään merkittävältä osaltaan edelleen toteutumattomana rakennuksen alueen käyttöön tai ympäristökuvaan kohdistuvien vaikutusten vuoksi”. Katsomme, että nyt on kyse juuri tuosta oikeuskirjallisuudessa mainitusta tilanteesta.

Ekroos ja Majamaa toteavat, että tällöin tarkastellaan juuri sitä, ”minkälainen kaavaratkaisu täyttäisi nykyään asemakaavan sisältövaatimukset”. Kun tarkastellaan sitä, minkälainen kaavaratkaisu



19.08.2021

täyttäisi nykyään asemakaavan sisältövaatimukset, tulee ottaa huomioon yleiskaavan asemakaavamuutoksia ohjaava vaikutus (MRL 42 ja 54 §:t).

Alueen yleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen A4. Kun ajanmukaisuuden arviointia ei ole tehty, rakennuslupa tulee kumota lain vastaisena. Kiinteistön asemakaavamerkintä yleisten rakennusten tontti (Y) ei ole ajanmukainen, sillä nykyään käyttötarkoitus määritellään myös asemakaavamerkinnoissä tarkemmin kuin vuoden 1953 alkuperäisessä asemakaavassa, jolloin yleisten rakennusten tonttien merkintöjä oli käytössä vain yksi ja käyttötarkoitusta tarkennettiin kaavan selostuksessa.

Asemakaava ei ohjaa maankäyttöä riittävän tarkasti ja sen takia johtaa ratkaisuun, jossa lupa on myönnetty rakennukselle, joka ei käyttötarkoituksen, koon, massoittelemisen ja käytön vaikutusten vuoksi sovellu rakennuspaikalle.

Alueella on myös voimassa rakennuskielto: Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.5.2019 asettaa Tuusulan bulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualueelle sekä osittain sitä reunustaville alueille rakennuskiellon alueen asemakaavojen laatimiseksi ja muuttamiseksi 28.5.2021 saakka.

Rakennuskieltoalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12600. Rakennusluvan päätösmateriaalin mukaan rakennuskielto koskee myös tonttia Krämertintie 6. Tuusulan bulevardin ja bulevardikaupungin alueen suunnittelun ja kehittämisen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymä yleiskaava, Helsingin kaupunkistrategia sekä ilmastotavoitteet. 2016 yleiskaavan mukaan Krämertintie 6 on Asuntovaltainen alue A4: Aluetta 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.

MRL 171.2 §:n mukaan poikkeamista (rakennuskiellosta) ei saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näkemyksemme mukaan poikkeamis päätös aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle (kohta 1 yllä), vaikeuttaa luonnonsuojelua



19.08.2021

(kohta 2 yllä) ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja muihin vaikutuksiin (kohta 4 yllä), eikä poikkeamiselle ole siksi edellytyksiä.

Rakennuslupapäätöksessä ei ole käsitelty eikä perusteltu poikkeamista rakennuskiellosta. Poikkeamiskäsittelyyn ei viitata myöskään kohdassa ”sovelletut oikeusohjeet”. Näin ollen rakennuslupapäätöksestä ei ilmene poikkeamisten käsittelyn perustelut eikä pykäläviittaukset. Hallintolain 45 §:n mukaan hallintopäätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Luvassa on muotovirhe, ja myös siksi se on kumottava.

## 2. Hanke ei ole asemakaavan mukainen

Metsälän pientaloalueen olemassa oleva rakennuskanta on suurimmilta osin alkuperäisen asemakaavan mukainen asuinpienaloalue vain vähäisin poikkeamain alkuperäisestä asemakaavasta. Alue on ollut pitkään rakennettuna. Alue on siis kehittynyt siten asemakaavan merkintöjen ja selostuksen sekä tavoitteiden mukaisesti. Helsingin kaupungin kaavoitus näyttäisi tarkastelleen asiaa ainoastaan kaavakartan ja kaavamerkintöjen suhteen, ilman selostuksen tulkintaa tai alueen laajempaa tarkastelua. Tähän on osaltaan johtanut se, että asemakaava on edellä todetusti vanhentunut nyt tarkasteltavan tontin osalta.

Kun vanhan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintä ei ohjaa rakentamista tarpeeksi tarkasti, tulisi lupaharkinnassa hakea tulkinta-apua myös kaavaselostuksesta. Voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan alueelle on varattu yleisten rakennusten tontteja pääosin lähipalvelutyypisiin hankkeisiin (lähellä nykyistä YL-tonttia) ja selostuksen mukaan yksittäisten tonttien käyttötarkoitus on määritelty, ote selostuksesta liitteessä.

Helsingin kaupungin omistamaan Krämertintie 6:n naapurikiinteistöön osoitteeseen Krämertintie 4 tehty asemakaavamuutos 27.1.2000 toteaa perustiedoissa rakennetusta ympäristöstä, että osoitteeseen Krämertintie 6 on asemakaavan mukaan ajateltu päiväkotia. Tieto kiinteistön Krämertintie 6 asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta on siis ollut Helsingin kaupungin tiedossa jo vuonna 2000, kun naapurikiinteistön asemakaavaa on muutettu, eikä nyt esitetty rakennuslupa siis ole asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavamuutoksen perustietojen pohjalta Krämertintie 4 kaavamuutos on myös tehty sillä oletuksella, että osoitteeseen Krämertintie 6



19.08.2021

tulisi päiväkotia, eikä lastenkoti olisi aiemman asemakaavamuutoksen kanssa linjassa. Myös esimerkiksi Puusuutarintie 19:n hoitokoti on ennen rakentamista muutettu ajanmukaisemmin YS-tontiksi (tontti oli alun perin yleisten rakennusten tontti, joka muutettiin puistoksi ja sen jälkeen YS tontiksi).

Rakennusoikeuden määrittäminen tontille lähes 70-vuotta sitten karttaan piirrettyjen rakennuksen rajojen ja kaavan maksimikorkeuden johdosta tässä rakennuslupahakemuksen kohteessa poikkeuksellisen suureen ja alueelle sopimattomaan rakennukseen, mikä ei ole asemakaavan tavoitteiden mukaista eikä siten asemakaavan mukaista. Asemakaavassa kiinteistö on ajateltu päiväkodiksi, joten rajaviivat ovat antaneet joustoa rakennuksen sijoitteluun, mutta erittäin todennäköisesti oletuksena on ollut, että kiinteistöllä on merkittävästi oleskelutilaa pihalla toiminnan tukemiseksi.

3. Suunniteltu rakennus ei ole kaupunkikuvallisesti alueeseen eikä asemakaavan tavoitteisiin sopiva, eivätkä kaupunkikuvallautakunnan vaatimukset toteudu

Useiden kymmenien asukkaiden ja työntekijöiden hoitokoti ei sovi alueelle arkkitehtuuriltaan eikä käyttötarkoitukseltaan. Rakennus on olemukseltaan massiivinen ja poikkeaa voimakkaasti lähialueen muuten väljästä ja kevyestä rakennuskannasta. HIMLA arkkitehtien lausunnossa perustellaan, että rakennus olisi jaettu erillisiin pienempiin yksiköihin, jotta vaikutelma olisi vähemmän massiivinen. Näin ei kuitenkaan tosiasiallisesti ole, kun tarkastelee esimerkiksi kadulle päin suuntautuvaa julkisivua.

Kadulta katsottuna rakennus on poikkeuksellisen suuri ja yhtenäinen rakennusmassa. Erityisen ongelmallisen rakennuksesta kaupunkikuvallisesti tekee sen sijainti aivan Krämertintien ja Uunisepäntien risteyksessä ja sijaintinsa vuoksi se vaikuttaa haitallisesti kaupunkikuvaan koko pientaloista koostuvan Uunisepäntien laajuudelta Aseepäntien pohjoispuolella. Rakennuksen suunniteltu huoneistoala on poikkeuksellisen suuri verrattuna alueen muihin asuinkäytössä oleviin rakennuksiin:

Rakennuksen käytön voi ajatella olevan tilapäistä asumista ja sen suunniteltu keskus olisi jopa 50-60% suurempi kun verrataan siihen, mitä yksityinen henkilö saa rakentaa alueella asumiskäyttöön vastaavan kokoiselle tontille, ja minkälaisia ympäristön talot ovat. Kohteen ympärillä sijaitsee pääasiassa A2-kaavan mukaisia paritaloja tai sitä vastaavia pientaloja. Kohde olisi siis toteutuessaan poikkeuksellisen massiivinen rakennus alueella - lähes 1500 neliömetrin suuruinen yh-



19.08.2021

tenäinen ja kaksikerroksinen harjakattoinen rakennus. Myös kohteen suunniteltu sijainti pienille lapsille suunnatun leikkipaikan (Leikkipaikka Krämertipuisto) naapurissa on epäoptimaalinen. Leikkipuistoa vasten on erittäin pitkä, lähes koko tontin pituinen, korkea ja yhtenäinen julkisivu, joka tekee leikkipuistosta varjoisan ja kolkon.

Rakennusluvan käsittelyvaiheessa hanketta käsiteltiin kahdesti kaupunkikuvatyöryhmässä. Kaupunkikuvallautakunnan viimeisen lausunnon mukaan tietyt perusongelmat ovat vielä ratkaisematta. Vaadittu madallus ei toteudu tosiasiallisesti, koska madallusta tuli vain pöytäkirjan mukaan vain noin 50 cm. Myöskään värin vaihtaminen ei ole riittävä toimenpide. Suunnittelussa ei ole huomioitu rakennuksen asemaa Uunisepäntien päätteenä eikä pihalle ole varattu alueelle luonteenomaista oleskelutilaa asukkaille, vaan se on pitkälti varattu autoille ja huollolle. Myös suurien jäteastioiden sijoittaminen katujulkisivun suuntaisesti aivan tontin eturajaan on huono ratkaisu kaupunkikuvallisesti. Kaupunkikuvaa haittaa merkittävästi rakennuksen suhteettoman suuri kerrosala, minkä vuoksi rakennus on massiivinen ja kiinteistölle ei jää alueelle luonteenomaista vihreää ja luonnonläheistä pihatilaa, mikä on asemakaavan tavoitteiden mukaista. Tämä on ongelmallista myös alueen käyttötarkoituksen kannalta, sillä asukkaille ei ole luontevaa ajanviettoa kiinteistöllä. "Hoitolaitosten ja lastensuojeluyksiköiden valvonta" (Päivitetty 31.10.2018) -ohjeessa, johon viranomaisten ennakoneuvottelussakin viitataan, puhutaan piha- ja leikkipaikkojen vaatimuksista hoitolaitoksissa.

Tässä suunnitelmassa nämä on jätetty kokonaan pois. Kiinteistösijoittajana toimiva rakennuttaja priorisoi tässä tapauksessa liikaa suurta kerrosalaa. Yhteenvetona suunniteltu hanke ei mitoitukseltaan ja ympäristövuorokautisen toiminnan luonteeltaan sovi suunnitellulle tontille, vaan siitä aiheutuu kohtuutonta kuormitusta lähiympäristölle (MRL 135 § 1 momentti 3 -kohta, MRL 117 § 1 mom.).

4. Rakennushankkeesta ei ole tiedotettu asianmukaisesti MRL 133 § mukaan

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla. Hankkeesta ei ole koko rakennusluvan käsittelyn aikana ollut minkäänlaista tiedottamista rakennuspaikalla tai sen ympäristössä. Ylipäätään tiedottaminen on ollut olematonta ennen naapurikuulemista ja rakennuslupaprosessin aikana muilta osin.

5. Rakennus johtaisi alueen asemakaavan tavoitteiden mukaisen luonteen häviämiseen





19.08.2021

Rakennus on massiivinen noin 1500 neliömetrin kokonaisalan yhtenäinen rakennus. Toteutuessaan se johtaisi Metsälän alueelle luontaisen puistomaisen luonteen ja luonnonkauneuden häviämiseen, vastoin asemakaavan pyrkimystä. Kiinteistö on myös hyvin kostea ja hulevesien hallinta ja sitä kautta ympäristölle koituvat haitat ovat haasteellisia.

Kiinteistöä rajaa myös kaunis puro, joka jäisi myös rakennuksen vuoksi suurelta osin piiloon ja jolle suuri rakennushanke olisi haitallinen. MRL 171.2 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

6 . Suunniteltu keskus kasvattaisi pientaloasuinalueen liikennemääriä kohtuuttomasti ja aiheuttaa ongelmia myös pysäköinnin ja melutason suhteen

Hankesuunnitelman mukaan kohteeseen suunnitellaan 28 ympärivuotista vaihtuvaa asukasta sekä noin 40 työntekijää 3 vuorossa. Heidän lisäksi on oletettavaa, että merkittävästi liikennettä aiheuttavat myös tavaratoimitukset ja erilaiset palvelutoimittajat kuten esimerkiksi ruoka- ja pesulapalvelut, sekä kohteen työntekijöiden lisäksi vierailevat sosiaalipalveluiden työntekijät, asukkaiden päivittäinen liikenne sekä muut kohteen vierailijat.

Koska toiminta on ympärivuotista, hankkeen liikennehaittoja voitaisiin verrata esimerkiksi päiväkotiin, jonka lapsimäärä olisi noin kolminkertainen - lähes 100 asiakaspaikkaa. Päiväkotiin kohdetta ei tulisi kuitenkaan suoraan verrata, sillä päiväkodista on alueen asukkaille myös suoraa apua, sillä se tarjoaa palvelua alueen asukkaille.

Kohteeseen on suunniteltu vain 6 autopaikkaa tontille. Jos ajatellaan, että kohteessa olisi keskimäärin työntekijöiden lisäksi joitakin palveluntarjoajia, jotka tyypillisesti eivät liiku joukkoliikenteellä, sekä muita vierailijoita, voisi kohteessa olla kerralla enimmillään tarvetta jopa 25 pysäköintipaikalle, eli yli nelinkertainen määrä suunniteltuun määrään nähden.

Vaikka esimerkiksi suuri osa työntekijöistä liikkuisi joukkoliikenteen avulla, tätä riskiä ei voi jättää huomioimatta. Vuoronvaihto tai muissa piikkikohdissa saattaa myös ilmetä suurempia ongelmia. Tällainen hanke vaatisi siis hyvin toteutettuna moninkertaisesti suuremman määrän autopaikkoja tontille.

Nykyisellään liikenne ja pysäköinti toimii sujuvasti Krämerintieellä ja



19.08.2021

Uunisepäntiellä, mutta näemme että liikenteen ja pysäköinnin lisääntyminen olisi merkittävä haitta liikkumiselle, turvallisuudelle ja viihtyvyydelle alueella. Kadunvarsipysäköintiä ei tulisi missään nimessä lisätä nykyisestä, päinvastoin suunta tulisi olla vähenemään päin.

Kohteen aiheuttamaa mahdollista meluhaittaa on vaikea arvioida, mutta riski tähän on ilmeinen kasvaneen liikenne- ja ihmismäärän vuoksi. Jäteastiat on sijoitettu aivan naapuritalojen eteen, mikä on HIMLA arkkitehtilausunnon mainitsemien meluhaittojen vuoksi ongelmallista naapureita ja naapurien asunhuoneita ajatellen. Alkuperäisessä viranomaisennakkoneuvottelussa jäteastioita suositeltiin sijoitettavaksi keittiön yhteyteen. Myös se tosiasia, että kiinteistön pihalle ei ole suunniteltu ajanviettoalaa asukkaille, aiheuttaa lisääntynyttä melu- ja liikennehaittaa ympäristöön liikkumismäärien kasvun vuoksi.

MRL 171.2 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

7. Rakennusluvan hakijan vastine lupahakemuksen huomautuksiin on puutteellinen

Rakennusluvan hakija kommentoi vastineessa pitkälti rakennuslupatarkasteluun liittymättömiä seikkoja, eikä esitä perusteluja, joiden pohjalta rakennuskiellosta ja asemakaavasta poikkeaminen olisi perusteltua. Hakemuksen eikä vastineen perusteluissa ei ole kirjattu MRL:n tarkoittamaa erityistä syytä, jonka perusteella rakennuskiellosta ja asemakaavasta tulisi poiketa.

8. Hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate ei toteutuisi

Rakennuksen käytön voi ajatella olevan tilapäistä asumista ja sen suunniteltu keskus olisi jopa 50-60 % suurempi kun verrataan siihen, mitä yksityinen henkilö saa rakentaa alueella asumiskäyttöön vastaavan kokoiselle tontille. Jos rakennuslupa myönnetään tällaiseen asumiskäyttöön, ei kiinteistönomistajien yhdenvertaisuusperiaate toteudu.

9. Hanke ei tue alueen asemakaavan mukaista kehitystä eikä eri alueiden tasapuolista kehittämistä

Metsälän pientaloalueella on jo entuudestaan paljon SoTe-toiminnan kaltaista sosiaalista toimintaa suhteessa alueen väkilukuun, ja siten ei ole hyväksi alueen kantokyvylle, eikä myöskään tasapuolista alueellisesti, jos tällaisten palveluiden määrää lisättäisiin entuudestaan verrattain korkealta tasolta vielä ylemmäs. Tähän tilanteeseen on johtanut



se, että alueen asemakaava on vanhentunut, kuten aiemmin on todettu.

Hankesuunnitelman mukainen sijoitus ei tästä syystä hajauta SoTetointaa tasaisesti Helsingin kaupungin alueella suhteessa asukaslukuun. Metsälän olemassa olevien kohteiden asiakasluku vastaa jo noin 10 % Metsälän asukasluvusta, ja sen päälle tulevat vielä Metsälän vastaanottokeskuksen yksityismajoituspalvelupisteen asiakkaat.

Suunniteltu Krämertintie 6:n hanke nostaisi suhteellista prosenttiosuutta vielä noin 3 prosenttiyksiköllä. Näiden päälle tulevat vielä työntekijät, erilaiset palveluntarjoajat ja vierailijat. Metsälän alueella toimivat seuraavat yksiköt:

Niemikotisäätiön AKKU-arviointi ja tuetut asunnot (Puusuutarintie 2-4): 21 asiakaspaikkaa + henkilökuntaa ympärivuorokautisesti. AKKU-arviointi ja tuetut asunnot tarjoaa asumiskyvyn arviointia helsinkiläisille mielenterveyskuntoutujille. Tinasepän asumiskuntoutusyksikkö (Tinasepantie 48): 39 asiakaspaikkaa + henkilökuntaa ympärivuorokautisesti Niemikotisäätiön asiakkaille. Ristola-yhteisö (Tinasepantie 46): 36 oppilaspaiikkaa 16–vuotta täyttäneille nuorille. Kehitysvammaisille nuorille tarkoitettu vaihtoehtoinen kasvuympäristö. Metsälän Vastaanottokeskuksen yksityismajoituspalvelupiste (Niittylänpolku 10): Asiakasmäärä vaihtelee ja kasvatetaan tarpeen mukaan. Maahanmuuttoviraston mukaan vuoden 2020 alussa 843 turvapaikanhakijaa oli yksityismajoituksessa ja asioi Metsälän yksityismajoituspalvelupisteessä, joka tarjoaa SoTe-tyyppisiä palveluja vastaanottokeskuksen asiakkaille. 2021 elokuussa toimintansa aloittava Breikki huumeiden korvaushoito (Aseseppäkuja 2).

On hyvä myös huomioida, että Metsälän teollisuusalueella on toimintaa, joka ei luontevasti sovi lähelle nuorten vastaanottokeskusta tai lastenkotia:

Huumeiden korvaushoito Breikki aloittaa toimintansa elokuussa 2021 vain reilun 200 metrin päässä suunnitellusta lastenkodista. Moottoripyöräkerho MC Apachen tilat, joissa tapahtui paloittelusurma vuonna 2020, sijaitsevat vain reilun 300 metrin päässä suunnitellusta lastenkodista. Myös ohiajavien moottoripyörien ääni kuuluu lastenkodille avointa tietä pitkin. Lisäksi MC Bandidoksella on tilat viereisessä korttelissa. Sekä huumeiden korvaushoitokeskus että moottoripyöräkerho sijaitsevat lyhimmillä kävelyreitillä juna-asemalle kiinteistöltä katsottuna.



## 10. Yhteenveto

Asemakaava ei ole ajantasainen ja se tulisi arvioida ja muuttaa MRL 60 ja 61 §:ien edellyttämällä tavalla. Edellytyksiä rakennuskiellosta poikkeamisen ei ole eikä erityisiä syitä poikkeamiselle ole esitetty MRL 171 §:n edellyttämällä tavalla. Rakennuslupapäätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:n vaatimalla tavalla. Rakennuksen käyttötarkoitus ei ole asemakaavan tavoitteiden ja kaavaselostuksen mukainen eikä rakennus ole kaupunkikuvallisesti alueeseen sopiva. Kaupunkikuvalautakunnan vaatimukset eivät toteudu.

Suunniteltu rakennus kasvattaisi pientaloasuinalueen liikennemääriä kohtuuttomasti ja aiheuttaa ongelmia myös pysäköinnin ja melutason suhteen. Hanke ei tue alueen tasapuolista kehittämistä ja johtaa siihen, ettei hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate toteudu.

### Rakennusluvanhakijan vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen kohta 1.  
Asemakaava ei ole ajanmukainen

Asemakaava on vuodelta 1953. Helsingin kaupunki on hankesuunnitteluvaiheessa selvittänyt tontin sopivuuden ja kaavan ajanmukaisuuden. Kaavoituksen lausunto on liitetty rakennuslupahakemukseen. Asemakaava sallii julkisen palvelurakennuksen ko. tontille ja rakennuksen koko on asemakaavan sallimissa rajoissa. Asemakaavoituksen arvion mukaan kaava ei ole lainsäädännössä tarkoitettulla tavalla vanhentunut.

ja alueella on rakennuskielto.

Alueella on rakennuskielto mutta rakennuskielto ei koske tätä tonttia. Oikaisuvaatimuksen liite 1:ssä olevassa rakennuskieltoartassa rakennuskieltoalue on merkitty sinisellä rasterilla. Käsiteltävän tontin kohdalla on valkoinen alue, eli tontti ei tämän mukaan ole rakennuskieltoalueella.

Oikaisuvaatimuksen kohta 2.  
Hanke ei ole asemakaavan mukainen

Asemakaava on vuodelta 1953 mutta edelleen voimassa. Asemakaavan määräys koskien tätä Y-tonttia: ”Yleisten rakennusten tontilla saa rakennettu kerrospinta-ala olla enintään  $\frac{3}{4}$  tontin pinta-alasta ja enintään 14 m korkeita rakennuksia”. Yleisen rakennuksen tarkkaa käyttötarkoitusta ei ole määritelty.



19.08.2021

Hanke on asemakaavan mukainen; käyttötarkoitus on kaavan mukainen, kerrosala ei ylity ja korkeus on matalampi kuin sallittu. Viereiset omakoti- ja rivitalotontit on asemakaavan mukaan määritelty asuntotonteiksi ja näille on omat määräykset, jotka poikkeavat Y-tontin määräyksestä.

Lainaus kaupunkisuunnitteluviraston lausunnosta 26.6.2020 :  
"Hanke on asemakaavan mukainen. Tontilla on voimassa rakennuskielto. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Helsingin uuden yleiskaavan 26.10.2016. Yleiskaavassa Tuusulan bulevardin alue on yksi kaupungin kasvun painopisteistä ja Helsinki suunnittelee nyt uutta kaupunginosaa noin 20 000 asukkaalle nykyisen Tuusulan väylän ympäristöön. Alueen liikennetarkistukset ja katuverkko muuttuvat oleellisesti ja myös maankäytön kehittämiseksi avautuu uusia mahdollisuuksia. Metsälän pientaloalueen 26.06.2020 asemakaavoitusta arvioidaan uudelleen alueen ympäristön muuttuessa Tuusulan bulevardin alueen rakentamisessa. Pientaloalueelle tehdään parhaillaan ominaispiirretarkastelua, jonka jälkeen tutkitaan erityisesti alueen reunavyöhykkeitä suhteessa tulevaan bulevardikaupunkiin. Koska bulevardisuunnitelman laatiminen on kesken, Tuusulan bulevardin alue ja sen osana Metsälän toimitila-alue on asetettu rakennuskieltoon. Rakennuskiellon avulla voidaan varmistaa, että tonttien kehittäminen on tulevan kaavan tavoitteiden mukaista. Kyseessä oleva tontti ei sijaitse bulevardin reunavyöhykkeellä, eikä sen kehittäminen ole ristiriidassa bulevardikaupungin suunnittelun kanssa."

Oikaisuvaatimuksen kohta 3.

Suunniteltu rakennus ei ole kaupunkikuvallisesti alueeseen eikä asemakaavan tavoitteisiin sopiva, eivätkä kaupunkikuvalautakunnan vaatimukset toteudu.

Rakennus on arkkitehtuuriltaan suunniteltu sopimaan rivitalo- ja paritalovaltaiseen ympäristöön ja naapurit on rakentamisessa huomioitu niin hyvin kuin mahdollista. Suunniteltu rakennus on 2-kerroksinen puutalo perinteisellä ikkuna-aukotuksella ja julkisivuväriytyksellä. Rakennuksen massa on pilkottu kolmeen osaan, jotta rakennus vaikuttaa kokoaan pienemmältä. Rakennuksen korkeus on keskimäärin 7,7 m, mikä lienee hyvin lähellä 2-kerroksisten naapureiden korkeutta. Rakennus ei näin ollen nouse ympäröiviä rakennuksia korkeammalle eikä varjosta naapureita saati viereistä leikkipuistoa.

Suunniteltu rakennus sijoittuu Y-tontille, joten sitä koskevat erilaiset vaatimukset ja oikeudet kuin viereisillä A2-tonteilla. Koska kaavan mukainen oletettu käyttötarkoitus poikkeaa asuinkäytöstä, poikkeavat myös rakennuksen sallitut kerrosalat ja huoneistoalat asuinrakennuk-



19.08.2021

sista.

Tontin piha-alueet on suunnitellut ammattitaitoinen maisemasuunnittelija. Puita ja istutuksia on runsaasti, lounaassa sijaitsevan rajanaapurin ja rakennuksen väliin on jätetty luonnontilainen metsä. Kadun varteen on suunniteltu puurivistö/vihervyöhyke. Vihervyöhykkeen luoteispuolelle on vielä rakennettu puuaita, jotka kätkee taakseen tontin oleskelu- ja pysäköintialueet sekä jätepisteen. Pysäköintialueella on varattu auto- ja paikkoja tarpeen mukaisesti 6 kpl.

Asemakaavoituksessa ei ole nähty tarvetta uusien nykyisen asemakaavan tavoitteita tontin osalta. Hanke on esitelty kaksi kertaa kaupunkikuvatyöryhmälle ja sitä on kehitetty kommenttien perusteella. Hankkeelle on kaupunkikuvatyöryhmän puoltava lausunto huomautuksin 14.12.2020. Huomautuksien kaikki kohteet on korjattu, tästä on tehty vastine kaupunkikuvatyöryhmälle 10.3.2021.

Oikaisuvaatimuksen kohta 4.

Rakennushankkeesta ei ole tiedotettu asianmukaisesti

Rakennusvalvontapalvelu on tiedottanut naapureita asianmukaisesti. Paikalle on toimitettu kyltti mutta sen paikalla pysymisestä ei ole varmuutta. Erillistä tiedotustilaisuutta ei ole pidetty, johtuen kohteen kaavanmukaisuudesta.

Oikaisuvaatimuksen kohta 5.

Rakennus johtaisi alueen asemakaavan tavoitteiden mukaisen luonteen häviämiseen.

Asemakaavan tavoitteena ei ole ollut tontin säilyttäminen luonnontilaisena tai puistona. Täten rakennuksen rakentaminen tulee aiheuttamaan ainakin osittain ” puistomaisen luonteen ja luonnonkauneuden häviämistä” sekä olemassa olevan puron jäämisen rakennuksen taakse piiloon. Iso osa tonttia tullaan kuitenkin säilyttämään luonnontilaisena. Kiinteistön kosteuden ja hulevesien hallinta tullaan hoitamaan määräysten mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen kohta 6.

Suunniteltu keskus kasvattaisi pientaloasuinalueen liikennemääriä kohtuuttomasti ja aiheuttaa ongelmia myös pysäköinnin ja melutason suhteen.

Suunnitellun rakennuksen käyttäjät ovat lapsia eikä rakennuksen huollon tai henkilökunnan aiheuttama liikenne poikkea mitenkään esim. vastaavan kokoisesta asuinrakennuksesta. Liikenne- ja melumäärät ei-



vät tule kohoamaan kohtuuttomasti.

Oikaisuvaatimuksessa mainitaan mieluisammaksi vaihtoehdoksi päiväkotikäyttö. Päiväkotikäyttö lisää kuitenkin liikenne- ja autopaikkojamäärää aivan toisella tavalla. Päiväkodissa lapsi tuodaan ja viedään päivittäin, lasten-/nuorisokodissa lapsi asuu rakennuksessa.

Oikaisuvaatimuksen kohta 7.

Rakennusluvan hakijan vastine lupahakemuksen huomautuksiin on puutteellinen

Rakennusluvan hakija ei ole esittänyt perusteluja asemakaavasta tai rakennuskiellosta poikkeamiseen, koska niitä ei ole.

Oikaisuvaatimuksen kohta 8.

Hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate ei toteutuisi

Rakennus on kaavan käyttötarkoituksen mukainen, eikä ylitä tontilla olevaa rakennusoikeutta. Suunniteltu rakennus sijoittuu Y-tontille, joten sitä koskevat erilaiset vaatimukset ja oikeudet kuin viereisillä A2-tonteilla. Koska kaavan mukainen oletettu käyttötarkoitus poikkeaa asuinkäytöstä, poikkeavat myös rakennuksen sallitut kerrosalat ja huoneistoalat asuinrakennuksista. Tonttien rakennusoikeuden erilainen keskinäinen määrä kaava-alueella ei loukkaa yhdenvertaisuutta. Suurempi kerrosala huomioidaan tontin hinnassa tai tontin vuokrassa sekä kiinteistöverossa.

Oikaisuvaatimuksen kohta 9.

Hanke ei tue alueen asemakaavan mukaista kehitystä eikä eri alueiden tasapuolisuutta.

Asemakaavassa osoitetaan kunnan jonkin alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Julkiselle rakentamiselle kaavoitetaan alueita arvioidun tarpeen mukaisesti. Helsingin kaupunki päättää So-Te palveluidensa sijoituksesta ja tontin soveltuvuudesta käyttötarkoitukseensa tarpeittensa mukaan.

Nuorten vastaanotto vastaa nuorisoikäisten kiireellisiin ja avohuollon tukitoimin tehtäviin kodin ulkopuolisiin sijoituksiin lastensuojelulain nojalla. Nuorisoikäisten kiireellisten ja avohuollon tukitoimin tehtävien sijoitusten järjestäminen on lakisääteistä ja välttämätöntä. Näiden palveluista huolehtiminen palvelee koko yhteiskuntaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vastine rakennusluvanhakijan vastineeseen 16.6.2021



19.08.2021

Näkemyksemme mukaan rakennusluvan hakijan vastine oikaisuvaatimukseen ei tuo esiin mitään merkittävää uutta, ja yhdessä lakitoimiston kanssa laatimamme oikaisuvaatimus on edelleen asianmukainen. Tiedostamme, että hakijan kuuleminen on osa prosessia.

Näkemyksemme mukaan oikaisuvaatimuksen sisältöön vastine ei aiheuta muutoksia. Oikaisuvaatimuksen perustelut liittyen siihen, että asemakaava ei ole ajanmukainen, hanke ei ole asemakaavan mukainen, ja suunniteltu rakennus ei ole kaupunkikuvallisesti alueeseen eikä asemakaavan tavoitteisiin sopiva, eivätkä kaupunkikuvalautakunnan vaatimukset toteudu, ovat edelleen asianmukaisia. Myös muut perustelut ovat edelleen asianmukaisia.

Olemme huomanneet jo aiemmin vastineessa mainitun ristiriidan rakennuskieltokartan ja rakennuslupapäätöksen kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa. Lausunnon mukaan rakennuskielto on voimassa kiinteistöllä. Myös hakija on vastineeseensa kopioinut otteen kaupunkisuunnitteluviraston lausunnosta, jossa todetaan, että kiinteistöllä on voimassa rakennuskielto.

Tiedottaminen ei ole ollut MRL mukaista, sillä vaikka rakennuslupahakija esittää väitteen, että kiinteistölle olisi toimitettu kyltti, kukaan naapureista ei ole sellaista havainnut. Ammattimaisen hakijan tulisi ymmärtää, minkälainen kyltti tulee tontille toimittaa, jotta se pysyisi paikalla edes sen aikaa että joku sen havaitsisi.

Korostamme myös, että keskeisimmät oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut ovat sellaisia, joihin hakijan ei voida olettaa ottavan kantaa, koska ne liittyvät varsinaiseen rakennusluvan käsittelyyn ja päätökseen.

Vastinetta lukiessa tulee sellainen kuva, että hakija ei joko ole perehtynyt oikaisuvaatimukseen huolellisesti, tai ei ole ymmärtänyt kaikkia siinä mainittuja kohtia. Väärinymmärrysten ehkäisemiseksi teemme seuraavia tarkennuksia:

Oikaisuvaatimuksen kohtaan 9 rakennusluvan hakija ei ole ottanut kantaa todellisiin rakennuslupa- ja kaavoituskysymyksiin. Hakija tarpeettomasti viittaa toiminnan lakisääteisyteen, vaikka tämä ei ole arvioitava kysymys rakennusluvan käsittelyvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksessa esiin nostettuun ongelmaan alueellisen tasavertaisuuden ja asemakaavan tavoitteiden toteutumiseen, nostamme vielä esiin sen, että jos Krämertintie 6:n hanke toteutuisi, olisi Metsälän ja





Oulunkylän alueella postinumerolla 00620 kaupungin verkkosivuihin ja materiaaliin perustuvan arviomme pohjalta jopa kolmasosa Helsingissä sijaitsevista kaupungin lastenkoti ja vastaanottopaikoista. Tämä on suhteettoman suuri luku verrattuna siihen, että alueella asuu vain noin puoli prosenttia Helsingin asukkaista. Ei voida pitää tarkoituksenmukaisena että näin suuri osa lastensuojeluyksiköistä keskitetään näin pienelle alueelle, sillä huostaanotettavia tulee paljon laajemmalla alueelta, jolloin huostaanotettavien ja heidän omaisten liikkumistarve lisääntyy kohtuuttomasti. 00620 postinumeroalueella toimivat jo entuudestaan suurikokoiset Hyvösen lastenkodin sekä Teinilän lastenkodin yksiköt. Teinilän yksikön asiakaspaikat Helsingin kaupungin kaksinkertaisti vain joitakin vuosia sitten korjaus- ja uudisrakentamishankeen osana. Vastaavat luvut 28. kaupunginosan alkuperäisen asemakaavan alueella ovat noin 38% paikoista ja 4% asukkaista. Tämän lisäksi Helsingin kaupunki rakentaa 28-paikkaista lastenkotia osoitteeseen Myrskylänkuja 1, aivan alkuperäisen 28. kaupunginosan asemakaava-alueen laidalle YS-tontille ja vain noin 1.7 kilometrin päähän Krämertintie 6:sta. Tämän on tarkoitus valmistua vuonna 2022.

Myrskylänkuja 1:n kohteessa on toiminut pääsuunnittelijana Topi Laakso, joka toimii myös pääsuunnittelijana Krämertintie 6 kohteessa. Myrskylänkuja 1:ssä osaa rakennuksista on madallettu niin ikään 50cm:llä kaupunkikuvan parantamiseksi. Herää kysymys, onko Krämertintie 6:nkin alkuperäisiin suunnitelmiin jätetty 50cm madallusvaara vain siksi, että voitaisiin esittää että kaupunkikuvallisia parannuksia on tehty. Käytännössä tällä ei juuri ole parannusvaikutusta kaupunkikuvallisesti, sillä koko hanke on massiivinen ja Krämertintie 6 tapauksessa 50cm madallus tarkoittaa vain alle 5% madallusta harjakorkeuteen, mahdollisesti vielä vähemmän rakennuksen keskikorkeuteen.

Vastineessa oikaisuvaatimuksen kohtaan 5 rakennuslupanhakija virheellisesti olettaa, että oikaisuvaatimuksen jättäjät pitäisivät tontin kokonaan rakentamatta jättämistä asemakaavan tavoitteiden mukaisena. Näin ei ole ollut tarkoitus, vaan oikaisuvaatimus kohdistuu rakennuslupahakemuksessa esitettyyn rakennustapaan, joka ei mahdollista Metsälän alueelle luontaisen puistomaisen luonteen ja luonnonkauneuden säilyttämistä asemakaavan pyrkimyksen mukaisesti. Pienen luonnontilaisen kaistaleen jättäminen osalle matkasta kahden Helsingin kaupungin omistaman tontin välille ei ratkaise tätä ongelmaa, sillä koko kadunpuoleinen julkisivu on käytännössä yhtenäistä parkkipaikkaa tai rakennettua taloa, kuten myös koko leikkipuiston puoleinen sivu sekä suurin osa tenniskentän puoleisesta sivusta. On myös harhaanjohtavaa puhua tästä ohuesta kaistaleesta metsänä, kuten vastineen kirjoittaja tekee.



Oikaisuvaatimuksen kohtaan 6 rakennusluvan hakija virheellisesti mainitsee että oikaisuvaatimuksessa olisi tuotu esiin päiväkotit ainoastaan mieluisampana.

Oikaisuvaatimuksessa päiväkotit on tuotu esiin asemakaavan mukaan ajateltuna ja asemakaavan tavoitteiden mukaisena käyttötarkoituksena, kuten aiemmasta Helsingin kaupungin dokumentaatiosta käy ilmi. Luonnollisesti päiväkotit lähipalveluna olisi oivallinen käyttötarkoitus kiinteistölle, sillä se olisi asemakaavan tavoitteiden mukainen ja alueelta puuttuu tällä hetkellä päiväkotit. Metsälään on viime vuosina muuttanut paljon lapsiperheitä, mikä näkyy mm. katukuvassa pienten lasten liikkumisena sekä leikkiympäristön ja urheilukentän aktiivisena käyttönä. Kyseisten alueiden ympäristöön pitäisi pystyä takaamaan liikenneturvallisuus ja viihtyisyys, joka ei lastenkodin käyttötarkoituksen myötä toteudu. Päiväkotit on lähipalvelu, joten suuri osa liikenteestä olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi jalan kulkien tai pyöräillen, sillä päiväkodin käyttäjät tulisivat pääosin lähialueelta. Päiväkodin liikennöinti ajoittuisi vain aamuun ja iltapäivään, jolloin suurin osa naapurustosta on töissä eikä liikkumisesta aiheudu sanottavaa häiriötä tai vaaraa.

Myöskään oikaisuvaatimuksen kohtaan 6 esitettyyn vastineeseen, että suunnitellut 6 pysäköintipaikkaa vastaisivat tarvetta, eikä toisaalta niiden asemakaavan vastaisuuteen, ole esitetty perusteluita. Henkilökunnan määrästä ja vuorotyöstä johtuen tontille suunnitellut autopaikat ovat riittämättömät, mikä lisää kadunvarsipysäköintiä.

Kyseessä on kiireellisiin, kodin ulkopuolisiin nuorten sijoituksiin tarkoitettu lastenkoti, jonka toiminta on ympärivuorokautista ja ympärivuotista. Nuorilla lienee liikkumisvapaus ja he käyttävät julkisia liikennevälineitä, joille suurin reitti on Uunisepäntie. Myöskään kiinteistölle ei ole jätetty tilaa asukkaiden ajanviettoon, joten liikenne lähialueilla lisääntyisi väistämättä sitäkin kautta. Henkilökunta työskentelee vuoroissa, mikä tarkoittaa auto-, jalankulku- yms. liikennettä vuorokauden eri aikoina. Vastineessa rakennuttaja korostaa, ettei henkilö- ja huoltohenkilöstön liikkuminen mitenkään poikkea vastaavan kokoisesta asuinrakennuksesta - normaaleissa kodeissa liikkuminen ei tapahdu ympäri vuorokauden. Kiireellisen sijoittamistarpeen ja asukkaiden haasteellisen elämäntilanteen myötä myös viranomaisliikenne kasvaa alueella ja varsinkin naapurustossa.

Rakennusluvan hakijan vastineessa todetaan, etteivät liikenne- ja melumäärät tule kohoamaan kohtuuttomasti. Näkemyksemme mukaan määrät ja haitat ovat kohtuuttomia.



19.08.2021

Oikaisuvaatimuksen vastine kohtaan 8 on ristiriitainen, sillä vastineen kohdassa 6 (liikennöinti- ja meluhaitat) kuitenkin sanotaan, että lasten-/nuorisokodissa lapsi asuu rakennuksessa. Lastenkoti on käytännöllisesti katsottuna asumiskäyttöä. Kuten oikaisuvaatimuksessa ja naapureiden huomautuksissa todetaan, alueella on jo nykyisin runsaasti erilaisia laitoksia, minkä vuoksi lastenkoti asukkaineen ja työntekijöineen nostaisi erityisryhmien osuutta entisestään. Tämän lisäksi on syytä huomioida myös oikaisuvaatimuksessa mainittujen teollisuusalueen ja lähistön jo olemassa olevan toiminnan ilmeiset haitat ja riskit lastenkodin toimintaan.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §  
Kerrosala

Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettaviksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa.

Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle.

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran. (1.12.2017/812)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 133 §  
Kuuleminen ja lausunnot

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jol-



19.08.2021

lei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Samanaikaisesti on asian vireilläolosta sopivalla tavalla tiedotettava myös rakennuspaikalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §  
Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §  
Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 192 §  
Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyö- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;



19.08.2021

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä  
4) kunnalla.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Krämertintie 6
- 2 Krämertintie 6 rakennuslupapäätös
- 3 Asemapiirustus Krämertintie 6
- 4 Pohjapiirustus 1.krs Krämertintie 6
- 5 Pohjapiirustus 2.krs 1 Krämertintie 6
- 6 Julkisivut Krämertintie 6
- 7 Aluejulkisivut Krämertintie 6
- 8 hankeselvitys Krämertintie 6
- 9 Kaavoituksen lausunto Krämertintie 6
- 10 KKT lausunto 14.12.2020 28-2499-20-A
- 11 Pihasuunnitelma Krämertintie 6
- 12 Varitetyt julkisivut Krämertintie 6
- 13 Oikaisuvaatimus 27.5.2021
- 14 Lautakunnan päätös rakennuskiellon pidentäminen
- 15 Rakennuskieltokartta numero 12720
- 16 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 17 Oikaisuhakijoiden lausunto oikaisuvaatimuksen vastineeseen

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

**Ote**

Asunto Oy Krämer-  
tintie 3-5

Asunto Oy Helsin-  
gin Krämertintie 4

Asunto Oy Helsin-  
gin Uunisepäntie 15

Asunto Oy Helsin-

**Otteen liitteet**

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-  
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimuk-  
seen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-  
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimuk-  
seen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-  
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimuk-  
seen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-



19.08.2021

gin Uunisepäntie 17 mis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen  
Hoivatilat Oyj Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218  
pentti.ruuska(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta Krämerintie 6
- 2 Krämerintie 6 rakennuslupapäätös
- 3 Asemapiirustus Krämerintie 6
- 4 Pohjapiirustus 1.krs Krämerintie 6
- 5 Pohjapiirustus 2.krs 1 Krämerintie 6
- 6 Julkisivut Krämerintie 6
- 7 Aluejulkisivut Krämerintie 6
- 8 hankeselvitys Krämerintie 6
- 9 Kaavoituksen lausunto Krämerintie 6
- 10 KKT lausunto 14.12.2020 28-2499-20-A
- 11 Pihasuunnitelma Krämerintie 6
- 12 Varitetyt julkisivut Krämerintie 6
- 13 Oikaisuvaatimus 27.5.2021
- 14 Lautakunnan päätös rakennuskiellon pidentäminen
- 15 Rakennuskieltokartta numero 12720
- 16 Vastine oikaisuvaatimukseen
- 17 Oikaisuhakijoiden lausunto oikaisuvaatimuksen vastineeseen

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

## Otteet

### Ote

Asunto Oy Krämerintie 3-5

Asunto Oy Helsingin Krämerintie 4

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluja päätös oikaisuvaatimukseen



19.08.2021

Asia/5

---

Asunto Oy Helsingin Uunisepätie 15	seen Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Asunto Oy Helsingin Uunisepätie 17	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Hoivatilat Oyj	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen