



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

**146 §
Oulunkylä, Kinkeripolku, poikkeamishakemus**

HEL 2021-005476 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-02679, hankenumero 5047_31

Päätös

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

- Rakentamiseen sallitusta enimmäispinta-alasta (1/5 tontin pinta-alasta, 215 m²) saadaan poiketa siten, että enimmäispinta-ala ylittyy enintään 54 m² (25 %).
- Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten välisestä vähimmäisetäisyydestä (12 m) saadaan poiketa siten, että rakennusten välinen etäisyys on vähintään 2,2 m.
- Rakennusten vähimmäisetäisyydestä naapuritontin ja puiston puoleiseen rajaan (6 m) saadaan poiketa alustavissa suunnitelmissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti siten, että asuinrakennuksen etäisyys on vähintään 4 m naapuritontin rajasta ja saunarakennuksen etäisyys on vähintään 2 m puiston puoleisesta rajasta.
- Asuinrakennusten enimmäismäärä (1) tontilla saadaan ylittää siten, että tontille saadaan rakentaa kaksi erillistä yhden asunnon asuinrakennusta.
- Uuden asuinrakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (II) saadaan poiketa siten, että rakennuksen pääsisäänkäynti ja asuintiloihin johtava portaikko saadaan sijoittaa kellarikerrokseen.

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Katetun ulkotilan tulee sijaita pääosin rakennuksen itäpuolella. Parvekkeen pituus saa olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

Maksu

1 365 euroa

Hakija

Rakennuspaikka



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin ***** tontti *****

Hakemus

Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen (158 k-m²) ja pihasaunan (28 k-m²) rakentamiseen. Hakijan alustavien suunnitelmien mukaan uuteen asuinrakennukseen on tarkoitus rakentaa asuin- ja kellaritilaa käsittävä sekakerros, ja tämän päälle kaksi asuinkerrosta. Uuden asuinrakennuksen pääsisäänkäynti on suunniteltu alimmaisen kerroksen kautta. Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan lisäksi kahden auton autosuoja, jonka ajoyhteys muuttuu siten, että se järjestetään uuden pihan kautta, eikä suoraan Kinkeripolulta. Autosuojan lisäksi pihalle rakennetaan avopysäköintipaikoitus kahdelle autolle. Uuden asuinrakennuksen paikalta on tarkoitus purkaa maanpinnan alapuolella sijaitseva autotallirakennus.

Hakijan alustavien suunnitelmien mukainen hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta nro 3313 seuraavasti:

- Tontin asemakaavan mukainen 1/5 peittoala ylittyy. Laaditun suunnitelman mukainen tontin peittoala tulee olemaan 269 m². Peittoalan ylitys tältä osin on 54 m².
- Rakennusten välimatka tontin muihin rakennuksiin tulisi olla yli 12 m. Rakennukset sijoittuisivat pienimmillään 2,2 m etäisyydelle toisistaan.
- Asemakaavassa osoitettu rakennusten 6 m vähimmäisetäisyys tontin rajoihin alittuu. Uusi asuinrakennus sijoittuu tontin eteläisellä rajalla n. 4 m päähän rajasta, ja tontin pohjoisreunalle rakennettava pihasaunarakennus 2 m etäisyydelle rajasta.
- Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa. Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta.
- Uudisrakennuksen pääsisäänkäynti on suunniteltu alimmaisen sekakerroksen kautta, ja siksi rakennus on pieneltä osin kolmikerroksinen (kerroslukumäärä tulee siten olemaan noin ¼II). Asemakaavassa osoitettu enimmäiskerrosluku on kaksi.

Peittoalasta poikkeamista hakija perustelee sillä, että voimassa olevassa 1953 vahvistetussa asemakaavassa on käytetty aikakaudelleen tyyppillistä tontin peittoalalla määriteltyä rakennusoikeutta. Hakijan mukaan perustuen ympäristön rakennusoikeuden nostoon, on perusteltua muuttaa rakennusoikeus kerrosalaperusteiseksi. Hakijan mukaan huomiotavaa on, että kerrosalalaskelmassa kerrosalaan on laskettu vanhan talon maanpinnan alapuolisen kellarikerroksen (82 m²) asuintilaa (entisiä apu-, varasto-, autosuojatiloja). Tontin tuleva kerrosala tulee olemaan



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

ilman uuden rakennuksen alla olevaa autokatosta noin 400 m², eli tontin kerrosalan tehokkuus tulee olemaan noin $e=0,37$. Hakijan mukaan kerrosalana määriteltynä tontin tehokkuuteen haetaan $e=0,4$ tonttitehokkuutta.

Poikkeamista rakennusten vähimmäisetäisyydestä tontin muihin rakennuksiin hakija perustelee sillä, että 12 metrin välimatkaa ei tontin koko, muoto, oleva rakennus ja tiivistysrakentaminen huomioiden voida pitää perusteltuna.

Rakennusten etäisyyttä tontin rajoihin hakija perustelee sillä, että niiden sijainti ei muodosta paloteknistä rasitetta naapuritonttien suuntaan. Uusi asuinrakennus tulee sijaitsemaan eteläiseen naapuritonttiin nähden siten, ettei se vaikuta sen valoisuuteen. Saunarakennus sijoittuu lähelle puiston rajaon, eikä se hakijan mukaan vaikuta naapuritonttien rakentamiseen tai käyttöön.

Poikkeamista asuinrakennusten määrää koskevasta määräyksestä hakija perustelee siten, että uutta asuinrakennusta ei rakennusteknisistä syistä ole perusteltua rakentaa kiinni ylemmälle perustettuun vanhempaan rakennukseen. Rakennusten kiinni rakentaminen aiheuttaisi molemmille rakennuksille rakennusteknisen riskin.

Poikkeamista enimmäiskerrosalukuun hakija perustelee siten, että vaikka pääsisäänkäynnin sijoittaminen aiheuttaa rakennukseen osin kolme kerrosta, ratkaisu on tontin jyrkkyydestä johtuen perusteltu.

Hakija on muuttanut hakemusta 5.11.2021 päivätyillä alustavilla suunnitelmilla, joissa peittoalan ylitystä on vähennetty ja ajo autosuojaan on osoitettu kadun sijaan pihalta.

Säännökset, joista poiketaan

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

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.10.1953 vahvistettu asemakaava nro 3313. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on asuntotontti (A2), jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia. Rakennusten välimatkan samalla tontilla tulee olla vähintään 12 m ja rakennusten etäisyyden naapuritontin ja puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 m. Tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa. Lisäksi asemakaavassa määrätään, että maistraatti voi sallia, että tontille



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

rakennetaan enintään 4 m korkea ja enintään 50 m² laajuinen talousrakennus.

Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Tontin pinta-ala on 1 076 m², joten sen suurin rakentamiseen sallittu peittoala on 215 m². Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, mutta peittoalan (215 k-m²) ja kerrosluvun (II) nojalla rakennusoikeudeksi voidaan tulkita 430 k-m², tonttitehokkuuslukuna e=0,4.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus. Lisäksi tontilla sijaitsee autovaja (63 m²), joka on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen tieltä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Selvitys naapureiden kuulemisesta ja heidän mahdollisuudesta tehdä muistutus on liitetty hakemusasiakirjoihin. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle. Muistutuksia ei ole esitetty.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan sallia peittoalan ylityksen osalta. Alustavissa suunnitelmissa uuden rakennuksen päätyyn on esitetty kahta isoa parvekettä päällekkäin. Ratkaisu aiheuttaa peittoalan ylityksestä noin puolet ja lisää rakennuksen massiivisuutta kaupunkikuvassa. Lisäksi alimman parvekkeen alle jää hankalasti käytettävää matalaa tilaa. Parvekeratkaisua tulee kehittää siten, että se sopeutuu paremmin Kinkeripolun rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Uudisrakennuksen jatko-suunnittelussa tulee huomioida katettua ulkotilaa ja/tai parvekettä koskeva ehto:

- Katetun ulkotilan tulee sijaita pääosin rakennuksen itäpuolella. Parvekkeen pituus saa olla enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

Tontilla sijaitsevien rakennusten välisestä 12 m vähimmäisetäisyydestä saadaan poiketa, koska muutoin tontin jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei voitaisi hyödyntää. Poikkeaminen johtuu erillisestä uudisrakennuksesta, joka on tarkoitus rakentaa olemassa olevan rakennuksen lähelle. Ratkaisun voidaan katsoa olevan asemakaavan tavoitteiden mukainen.



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Poikkeaminen etäisyydestä tontin rajoihin voidaan sallia. Alustavissa suunnitelmissa uuden asuinrakennuksen ulkoseinän etäisyys naapuritontin rajaan on yli 4 m ja etäisyys naapuritontilla olevaan rakennukseen yli 8 m, joten ratkaisulle ei ole paloteknistä estettä. Alustavissa suunnitelmissa esitetty pihasaunan rakentaminen tontin pohjoisosaan puiston vastaisen rajalinjan mukaisesti jäsentää alueen tonttijakoa ja on siten kaupunkikuvallisesti perusteltu.

Poikkeaminen asuinrakennusten enimmäismäärästä voidaan sallia, koska olemassa olevan rakennuksen kytkeminen uudisrakennukseen on rakennusteknisesti erittäin haastavaa. Erillinen uudisrakennus on tontin koko ja korkeussuhteet huomioiden asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Poikkeaminen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta voidaan sallia. Alustavissa suunnitelmissa rakennukseen esitetään kellarikerrosta, joka jyrkästä maastosta johtuen tuottaa Kinkeripolun puolelle kolmikerroksisen julkisivun. Kellarin tasolle on tarkoitus sijoittaa asunnon pääsisäänkäynti ja pääkäyttötarkoituksen mukaista ylempään kerrokseen johtavaa tilaa. Kaava ei mahdollista pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista kellarin tasolle (kaavamerkintä olisi silloin ¼kII). Pääsisäänkäynnin sijoittaminen kadun puolelle on kuitenkin tarkoituksenmukaista jyrkän rinteiden takia ja lisäksi se elävöittää kaupunkikuvaa.

Poikkeamisen erityiset syyt ovat asuntorakentamisen edistäminen ja tontin tarkoituksenmukainen rakentaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä annetuin 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 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 6 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kymp Ostolaskut

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruot-
salainen
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund
Valmistelija tiedoksianto



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 146 § (Poikkeamispäätöksestä).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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

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



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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 146 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

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



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

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, 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 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



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä.
Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



16.11.2021

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.11.2021.