



09.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**81 §  
Oulunkylä, Takametsäntie 9, poikkeamishakemus**

HEL 2021-003644 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-09124, hankenumero 5047\_30

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28245 tontilla nro 6 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta nro 6467 siten, että ylitetään kaavan sallima asuntojen lukumäärä (3 asuntoa) yhdellä asunnolla, jolloin tontille saa rakentaa 4 asuntoa.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12720 alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

**Maksu**

1 365 euroa

**Hakija**

PRC-Rakennus Oy

**Rakennuspaikka**

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28245 tontti nro 6

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa kahden 2-kerroksisen paritalon (624 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen ulkovarastoineen ja autokatoksineen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 6467 siten, että ylitetään kaavan sallima asuntojen lukumäärä (3 asuntoa) yhdellä asunnolla, jolloin tontille saa rakentaa 4 asuntoa.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista rakennuskiellosta nro 12720 alueella, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.



09.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee hakemustaan Helsingin kaupunkistrategian mukaisella kaupunkirakenteen yleisellä tiivistämistarpeella sallittua rakennusoi-keutta ylittämättä sekä asuntokoon optimoimisella todellisia nykypäivän tarpeita vastaaviksi.

### Säännökset, joista poiketaan

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

Hakemus koskee aluetta, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpide-rajotus.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 25.05.2021 (§ 276) määräämä rakennuskielto (nro 12720) asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Rakennuskielto koskee Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualueita sekä osittain sitä reunustavia alueita.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 26.3.1971 vahvistettu asemakaava nro 6467. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu asunto- tai liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin tehokkuusluku on  $e=0,40$ , joka vastaa  $592,4 \text{ m}^2$  asuntokerrosalaa (tontin pinta-ala on  $1\,481 \text{ m}^2$ ). Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin täyttä  $400 \text{ tontti-m}^2$ :ä kohti.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1971 valmistunut asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (29.4.2021). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Muistuttajien mielestä poikkeaminen aiheuttaa haittaa mm. asumisviihtyisyyteen, maisemaan ja liikenneturvallisuuteen. Muistuttajien mielestä poikkeamiselle ei ole esitetty uskottavia pe-



09.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

rusteluja ja tiivistämistoimia ei katsota tontilla tarpeelliseksi. Alue rajautuu muistuttajien mukaan yhdeltä sivustaltaan metsäkannakseen, joka on tärkeä teiden ylityskohta ja puustoyhteys liito-oraville sekä on esimerkiksi lepakoiden, lehtopöllön ja runsaan linnuston elinaluetta.

Hakijalle on annettu tilaisuus antaa selityksensä annetuista muistutuksista ja lausunnoista. Hakija ilmoittaa vastineessaan, että kaupunkirakenteen tiivistämistarve on Helsingin kaupunkistrategian mukainen yleinen tavoite ja pätevä peruste tontinkäytön tehostamiselle vanhoilla asuinalueilla.

Neljän pienemmän asunnon rakentaminen kolmen suuremman sijaan rakennusoikeuden määrää muuttamatta ei aiheuta olennaista haittaa naapurustolle tai asemakaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Asemakaava ei velvoita sijoittamaan autopaikkoja kadun varteen. Autosuojien sijoittaminen asuntojen yhteyteen lisää rakennusmassoittelemien pienipiirteisyyttä, inhimillistä pihaympäristön mittakaavaa ja parantaa merkittävästi katumiljöön viihtyisyyttä kadunvarsiin keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin nähden. Myös asuntojen esteetön saavutettavuus paranee rinnetontilla, kun ajoneuvolla päästään lähelle asunnon pääsisäänkäyntiä. Tontin mitoitus ja topografia mahdollistavat luontevasti pysäköinnin toteuttamisen hajautetusti ja pihatie voidaan tarvittaessa suojata naapureiden suuntaan istutuksilla ja/tai aidoilla. Autopaikkoja on suunniteltu 2 kpl/asunto perustuen kokoluokan perheasunnon nykyajan normaaliin tarpeeseen.

Tontin pintavesien valumissuuntaa ei ole tarkoitus muuttaa ja hulevedet käsitellään Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille. Pihojen hyväkuntoista puustoa pyritään säilyttämään esim. tontin reuna-alueilla siinä määrin kuin se on mahdollista rakentamisen vaikutukset huomioon ottaen. Liito-oravien pesimä/ruokailualueet eivät rajoita tontin rakentamista kuten kaupungin selvityksestä käy ilmi.

Uudisrakennusten pihojen ja näkymien suuntautuminen länteen on luonteva ratkaisu luonnonvalon suunta ja tontin muoto huomioiden. Samaa periaatetta on sovellettu monessa muussakin naapuruston asuinrakennuksessa. Asemakaavan salliessa 2-kerroksisen rakentamisen melko kapeille tonteille syntyy tontilta toiselle näkymiä, joiden eliminointi tiivistävässä kaupunkiympäristössä on käytännössä vaikeata - asuntojen lukumäärästä riippumatta.

## Päätöksen perustelut



09.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa asuntojen lukumäärän osalta, koska alustavissa suunnitelmissa esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan ja lisäävät toteutuessaan alueen asuntotarjontaa. Asuntojen lukumäärän nostaminen edistää yleiskaavan tavoitteita eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennuskiellosta poikkeamisen osalta, koska poikkeaminen ei aiheuta haittaa alueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen valmisteluun. Suunnitelman mukainen rakentaminen ei olennaisesti muuta tai heikennä alueen toiminnallista rakennetta sekä esitetyt ratkaisut soveltuvat alueen rakennuskantaan, tiivistävät aluetta ja edistävät voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

Annetut muistutukset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei 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, 128 §, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2021, 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 pöytäkir-



09.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

jan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

### Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen, Ala-Outinen, Pirhonen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Crow, Enlund



09.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 81 § (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:



09.06.2021

## 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



09.06.2021

**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  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**2**

**OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

**Pöytäkirjan 81 § (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.





09.06.2021

## Maankäyttöjohtaja

---

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, 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](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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



09.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

**Pöytäkirja**

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



09.06.2021

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.06.2021.