



05.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

**103 §**

**28. kaupunginosan Oulunkylä, Mikkolantie 20, poikkeamishakemus**

HEL 2018-008711 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-05457, hankenumero 5047\_11

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28095 tonttia 23 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 6839 seuraavasti:

- palvelutalo sijoittuu liikerakennukselle varatulle tontille
- asuntoja on kuusi kaavan mahdollistaman neljän sijaan
- rakennusoikeuden ylitys on vähäistä suurempi, n. 34 % kerrosalasta
- autopaikkamäärä on kaavan vähimmäismäärää vähemmän
- jätekatoksen etäisyys on kaavan sallimaa lähempänä naapurin rajaa
- asuntoterassit ja pysäköintialueen osa sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- tontin rajan ja lasitettujen asuntoterassien välissä tulee olla vähintään 2,5 m:n metrin istutusalue ja pensasaita, muualla tontin ja kadun väliin tulee jäädä vähintään 4 m:n istutusalue, myös pysäköintialueen kohdalla
- pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään 8
- palvelutalossa tulee olla palveluja lähiympäristön kohderyhmään kuuluville asukkaille

**Hakija**

Kiinteistö Oy Kantakylän-Salpa (jättöpäivämäärä 17.8.2018)

**Rakennuspaikka**

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28095 tontti 23.

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa liikerakennustontin pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista palvelutalo- ja tukiasuntokäyttöön poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta, asuntojen lukumäärästä, rakennusoikeudesta, au-



05.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

topaikkamäärästä, rakennusalueen rajasta ja jätekatoksen etäisyydestä tontin rajaan.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, ettei liiketiloille pienehköissä liikerakennuksissa ole riittävästi kysyntää eivätkä rakennuksen tilat vastaa nykypäivän liiketiloille asetettavia vaatimuksia. Rakennusta ei myöskään voi mm. matalan kerroskorkeuden vuoksi korjata liiketilakäyttöön sopivaksi.

Hakijan mukaan palvelutalon toiminta on luonteeltaan liiketoimintaa tarjontana asumispalvelut. Palvelutalon kotihoito, monitoimitila, valmistuskeittiö ja ruokasali pääoven yhteydessä mahdollistaisivat palveluiden tarjoamisen myös lähiympäristön kohderyhmään kuuluville asukkaille.

Uusi käyttötarkoitus sopii hakijan mukaan asuntovaltaiselle alueelle ja mahdollistaa rakennuksen käytön jatkamisen. Rakennuksen kunnostaminen parantaisi myös merkittävästi alueen yleisilmettä.

Palvelutalokokonaisuuteen halutaan sijoittaa kuusi tukiasuntoa itsenäisempään asumiseen kykeneville.

Nykyinen jätekatos yläpihalta on tarkoitus purkaa ja siirtää alapihalle naapurin tontin rajaan kiinni. Samalla rajalla sijaitsee lastauslaituri.

Rakennuksen nykyistä rakennusoikeutta ei ole tarkoitus kasvattaa. Toiminnot sijoittuvat nykyisen rakennusmassan sisäpuolelle lukuun ottamatta yhteistilojen ja tukiasuntojen lasitettuja terasseja. Jos lasitetut terassit ja osa alakerran uuden käytön mukaisista tiloista tulkitaan laskettavaksi kerrosalaan, haetaan niiden osalta poikkeamista rakennusoikeuden ylittymisestä vähäistä enemmän.

Suunnitelman autopaikkamäärä on toimijan arvio autopaikkatarpeesta. Viime aikoina palvelutalojen autopaikkamäärä on asemakaavoissa ollut 1ap/400 k-m<sup>2</sup>. Tukiasuntojen osalta kaavan 1ap/asunto on ylimitoitettu, koska asukkaat ovat merkittävästi liikuntarajoitteisia.

Hakija perustelee rakennusalan ylittävien lasitettujen terassien rakentamista asumisviihtyvyydellä. Terassien ja tontin rajan väliin jää tilaa n. kaksi metriä tilaa.

## Säännökset, joista poiketaan

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

## Lähtötiedot

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



05.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

Tontti (2 065 m<sup>2</sup>) sijaitsee alueella, jolla on voimassa 4.9.1972 vahvistettu asemakaava nro 6839. Asemakaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL), jolle saa sijoittaa liikehuoneistoja sekä enintään neljä asuntoa. Tontin tonttitehokkuusluku on  $e = 0,4$  (826 k-m<sup>2</sup>) ja rakennusten suurin sallittu kerrosaluku kaksi. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/ asunto ja 1 ap/ liikehuoneistojen 50 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu asuntovaltaiseksi A3-alueeksi, jolla korttelitehokkuus on pääosin 0,4–1,2.

Tontilla on vuonna 1988 valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus. Osa 1. kerroksesta on rakennettu kellaritiloina.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (4.10.2018). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttajan mielestä alue sopii hyvin ehdotettuun käyttöön mutta autopaikkojen määrä olisi pidettävä mahdollisimman suurena vierailijoiden vuoksi.

Hakijan esittämä pysäköintipaikkamäärä on hankkeen kokoon nähden riittävä. Poikkeamisen ehtona on, että esitetty paikkamäärä on vähimmäismäärä.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto pelastuslaitokselta. Jolla ei ole lausuttavaa asiassa.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska palveluasuminen tukiasuntoineen soveltuu asuinalueelle ja toiminta tuo uusia palveluja alueen asukkaille. Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen on myös keskeisen kehityksen mukaista.

Esitetty hanke sijoittuu lasitettuja terasseja lukuun ottamatta nykyisen rakennusmassan sisäpuolelle. Nykyisen rakennuksen laajuus on asemakaavan tontille mahdollistamaa kerrosalaa 277 k-m<sup>2</sup>:ä suurempi, koska 1. kerroksessa on kellaritilat otettu pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi, joita ei ole laskettu kerrosalaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Hankkeen kerrosala on 1 103 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalan ylitys on vähäistä enemmän (n. 34 %), koska kerrosalaan lasketaan 1. kerroksessa sijaitsevat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat sekä jätekatot. Kylmiä lasitettuja terasseja ei lasketa kerrosalaan. Rakennusoikeu-



05.12.2018

## Maankäyttöjohtaja

---

den ylitys on perusteltua, koska hanke sijoittuu nykyiseen rakennukseen eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön tai kaupunkikuvaan.

Asuntojen lukumäärän lisääminen kahdella on perusteltua palveluasumishankkeen yhteydessä.

Alueen vihreän kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tonttien rajalle kadun varteen jää istutusalue, kuten asemakaava rakennusalueen rajoin ohjaa. Vihreän vyöhykkeen turvaamiseksi lasitettujen asuntoterassien etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 2,5 m ja tontin rajan ja terassien väliin on istutettava pensasaita. Pysäköintialueen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Suunnitelmassa esitettyjen pysäköintipaikkojen määrä 8 on riittävä vähimmäismäärä.

Asemakaava ohjaa rakennusten mutta ei rakennelmien, kuten jätekatoksen, sijoittamista tontilla. Rakennusvalvonta ottaa kantaa jätekatoksen sijaintiin rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Jätekatoksen saa rakentaa tontille kerrosalan lisäksi.

Poikkeamisen erityinen syy on nykyisen rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja tarpeellisen palvelun järjestäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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 §

Rakennusvalvontataksa 2018, 8 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

## Maksu

1 000 euroa

## Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



05.12.2018

## 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.

### Kuulutusteksti kirjaamoon

#### Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

#### Otteet

##### Ote

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

##### Otteen liitteet

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, Palviainen, Ruotsalainen  
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



05.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 103 §.**

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:



05.12.2018

**Maankäyttöjohtaja**

---

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

**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**

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.



05.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

## 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.





05.12.2018

Maankäyttöjohtaja

---

Raimo K Saarinen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.12.2018.