



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

92 §
Pasila, Lavakatu 12, poikkeamishakemus

HEL 2019-004564 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02508, hankenumero 5057_14

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontilla nro 2 (osoitteessa Lavakatu 12) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamia asemakaavasta nro 12475 seuraavasti:

- rakennusoikeudesta (7 100 k-m²) enintään 71 k-m²:llä (1,0 %), yhteensä 7 171 k-m², viereisen tontin 17128/1 rakennusten massoitte-
lusta johtuen
- rakennusalueen rajasta alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti
- kerrosluvuista 1-2 kerroksen verran alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti
- tonttijohdon rakentamisesta tonttialueen sijasta katualueelle alustavien suunnitelmien mukaisesti
- tonttien välille rakennettavan palomuurin osalta palokonsultin lausunnon mukaisesti
- Helsingin kaupungin esteettömyysohjeesta poiketen porrashuoneyhteyksistä hakemuksessa esitetyllä tavalla

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää haetut poikkeamiset seuraavilla ehdoilla:

- Korttelissa tulee käyttää vaihtelevasti vähintään kolmea eri tiilien värisävyä katujulkisivuilla.

Hakija

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontilla nro 2

Hakemus



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

Hakija hakee lupaa kerrostalon rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12475 siten, että

- Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 7 100 k-m² ja suunnitelmassa käytetty rakennusoikeus on 7 150 k-m². Ylitys on 50 k-m² eli 0,7 %. Poikkeamaa haetaan enintään 1,0 % (71 k-m²) ylitykselle, sillä suunnitelmat ovat luonnosvaiheessa ja niihin saattaa tulla kerrosalaan vaikuttavia muutoksia.

Hakija perustelee poikkeamista, sillä että umpikorttelissa rakennusten geometria muodostaa kokonaisuuden. Rakennusrungot ja kerrosluvut ovat sidoksissa viereisen tontin 1 rakennusten massoitteeluun. Tästä muodostuu pienehkö rakennusoikeuden ylitys, joka ei ehkä yksinään vaatisi poikkeamispäätöksen hakemista. Viereisellä tontilla ylitys on suurempi ja koska kohteet liittyvät elimellisesti toisiinsa, myös tälle tontille haetaan poikkeamista rakennusoikeuden ylityksen takia.

- Rakennusalueen rajat ylittyvät tai rakennusrajaan ei ole rakennettu kiinni (esitetty erillisissä kaavioissa). Veturitie varren rakennusmassa ylittää rakennusalueen rajan ja kadun puolella enimmillään 1,9 m ja pihan puolella 1,2 m. Tontin etelälaidalla on ylitystä max 1,9 m. Tontin kaakkoiskulmassa rakennusta ei ole rakennettu kiinni rakennusalueen rajaan. Rakennusten kerrosluvut poikkeavat asemakaavassa osoitetusta kerrosluvuista korkeintaan 1 kerroksen verran: tontin itäsivu/eteläosa lukuun ottamatta kaakkoiskulmaa (jossa VIII) VII -> VIII (ylitys), tontin eteläsivu VII -> VI (alitus), pienellä osalla tontin kaakkoiskulmassa VIII -> VI (2 kerroksen alitus).

Hakija perustelee poikkeamista, sillä että rakennusalueen rajoja ylittää jonkin verran korttelin molemmilla tonteilla, koska suunnitelman massoitteeluperiaate poikkeaa hieman asemakaavassa esitetystä. Tästä syystä myöskään rakennusalueen rajaan ei ole rakennettu kiinni kaikissa kaavan osoittamissa kohdissa. Asemakaavassa esitetyn pykältävän massoitteelun sijaan rakennusmassat on jaettu osiin pienillä koordinaattien muutoksilla.

Tontin kaakkoiskulmassa on rakennuksen kulmaa avattu vastaavasti kuin tontin koilliskulmassa ja saatu näin massoitteelua yhdenmukaistettua muurimaisessa rakennusmassassa. Tontin eteläreunalla rakennusta on työnnetty etelään päin. Näin on voitu tehdä, koska tontin eteläreunan jalankulkureitti ei suunnitelmassa toimi pelastustienä ja sen leveyttä on voitu tästä syystä kaventaa. Samalla korttelipihaa on saatu hiukan tilavammaksi.



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

- Katualueelle rakennettava tonttijohto yli 20m: Vesikattovesien sadevesiviemäri kuljetetaan Veturitien puolella katualueella, josta se kääntyy tontille korttelin etelälaidalla ja liitetään korttelin toisella puolella Lavakadun sadevesiviemäriin. Veturitien puoleiseen viemäriin tulee myös tarkastuskaivoja.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että viemäriä ei ole mahdollista kuljettaa tontin puolella, koska rakennus sijaitsee tontin rajassa kiinni. Veturitien puolella katualueella kulkevalle viemäriin kaivoineen tullaan hakemaan sijoituslupaa.

- Tonttien 17128/1 ja 17128 /2 rajalle ei rakenneta palomuuria (YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta /PKSrava)

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tonttien rajalla toteutetaan normaali palo-osastointi ja palomuurin pois jättämisestä sovitaan rasi-tesopimuksella. Hakemuksen liitteenä on palokonsultin lausunto palomuurin poisjättämisestä.

- Helsingin kaupungin esteettömyysohjeesta poiketen: Ohjeen mukaan porrashuoneista tulee olla esteetön yhteys sekä kadulle että pihalle. Asemakaavan mukaan kadun puolella asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,7 m kadun pintaa ylempänä. A- ja C-portaista ei ole esteetöntä yhteyttä kadun puolelle.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että esteettömyys toteutuu kuitenkin kulkuyhteydellä keskimmäisen B-portaan kautta pihalle ja siitä omaan portaaseen. Reitin pituus ei ylitä 50 metriä.

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 25.4.2018 hyväksytty asemakaava nro 12475. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jolle saa rakentaa enintään kahdeksan kerroksia asuinkerrostaloja yhteensä 7 100 k-m².

Lisäksi asemakaavassa määrätään seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia monimuotoisia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

- Kerrosluku vaihtelee viidestä kahdeksaan.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai leikkipaikkoina on istutettava käyttäen puita ja pensaita tai osoitettava asukkaiden viljelyalueeksi.

Yleiskaavassa (2016) on merkintä A1, asuntovaltainen alue. Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerrokseen tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

Nykytilanteessa tontti on rakentamaton.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (11.6.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia.

Muistutuksia ei ole esitetty.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helen Oy:ltä, Helen sähköverkko Oy:ltä sekä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut HSY:ltä sähköpostilla 13.6.2019.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hankkeen voidaan katsoa sopeutuvan kaupunkikuvallisesti ja maankäytöllisesti alueelle sekä asemaavan tavoitteisiin.

Seuraavat poikkeamat voidaan sallia:

- Rakennusoikeuden ylittäminen enintään 71 k-m²:llä (1,0 %) rakennusrunkojen geometriaan perustuen
- Rakennusalueen ylitykset ja alitukset rajasta alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Poikkeamiset johtuvat osittain siitä, että asemakaavassa esitetty pykältävän massoittelem sijaan rakennusmassoja on jaoteltu koordinaatiston muutoksilla.
- Poikkeaminen kerrosluvusta 1-2 kerroksen verran on asemakaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu.



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

- Tonttijohdon rakentaminen tonttialueen sijasta katualueelle alustavien suunnitelmien mukaisesti sovitaan katusuunnitelmien toteuttamisen yhteydessä katualueen haltijan kanssa.
- Tonttien välille rakennettava palomuurin osalta palokonsultin lausunnon mukaisesti.
- Helsingin kaupungin esteettömyyssohjeesta poiketen porrashuoneyhteyksistä osalta hakemuksessa esitetyllä tavalla

Poikkeamisten erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistämisen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin 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 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

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

Kuulutusteksti kirjaamoon



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

Lisätiedot

Pirjo Ruotsalainen, suunnittelija, puhelin: 310 37277
pirjo.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/ Mehtonen, P. Ruotsalainen

Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 92 §.

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:



30.08.2019

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



30.08.2019

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.



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.09.2019.