



30.08.2019

Maankäyttöjohtaja

---

**91 §  
Pasila, Lavakatu 10, poikkeamishakemus**

HEL 2019-004601 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-02504, hankenumero 5047\_15

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontilla nro 1 (osoitteessa Lavakatu 10) koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamia asemakaavasta nro 12475 seuraavasti:

- rakennusoikeudesta (9 300 k-m<sup>2</sup>) enintään 232 k-m<sup>2</sup>:llä (2,5%), yhteensä 9 532 k-m<sup>2</sup>, porraskäytävien vaatimasta isommasta kerrosalasta johtuen
- rakennusalueen rajasta alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti
- kerrosluvusta yhden kerroksen verran alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti
- porrashuoneiden kulkuaukon osalta valaistusolosuhteiden parantamiseksi
- perusratkaisusta johtuen osasta porrashuoneista ei ole käyntiä suoraan kadulle
- tonttijohdon rakentamisesta tonttialueen sijasta katualueelle alustavien suunnitelmien mukaisesti
- tonttien välille rakennettavan palomuurin osalta palokonsultin lausunnon mukaisesti

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää haetut poikkeamiset seuraavilla ehdoilla:

- Kustinpolun päätteenä olevaan rakennusten väliseen aukkoon tulee kehittää porttiaihe
- Korttelissa tulee käyttää vaihtelevasti vähintään kolmea eri tilien värisävyä katujulkisivuilla.

Hakija

Helsingin kaupungin Asuntotuotanto

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17128 tontilla nro 1



30.08.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

### Hakemus

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

- Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 9 300 k-m<sup>2</sup> ja suunnitelmassa käytetty rakennusoikeus on 9 489 k-m<sup>2</sup>, ylitys 189 k-m<sup>2</sup> (2,0%). Poikkeamista haetaan enintään 2,5 % (232 k-m<sup>2</sup>) ylitykselle, sillä suunnitelmat ovat vielä luonnosvaiheessa ja niihin saattaa tulla kerrosalaan vaikuttavia muutoksia.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että porrashuoneet sisältyvät rakennusoikeuteen laskettavaan kerrosalaan. Kehitysvammaisten asuntoryhmään liittyvät porrashuonejärjestelyt vaativat normaalin asuntorakennukseen porrashuoneratkaisuun verrattuna enemmän kerrosalaa. Lisäksi tontin muodosta ja sisäänajokohtien sijainnista johtuen Lavakadun puoleisten porrashuoneiden määrä kasvaisi asuntolamellien mitoituksen kannalta optimaalia suuremmaksi. Pihan valoisuutta on saatu lisättyä ja kaikki asunnot aukeamaan pihalle kaavan edellyttämällä tavalla, kun rakennusmassaa on katkaistu sisäänajokohdissa.

- Rakennusalueen rajat ylittyvät tai rakennusrajaan ei ole rakennettu kiinni (esitetty erillisissä kaavoissa). Lavakadun varren rakennus ylittää rakennusalueen rajan pihan puolelta enimmillään 3,2 m ja Veturitien puolella sekä tontin etelälaidalla enimmillään 1,9 m. Rakennus ylittää tontinrajan viereisen tontin puolelle naapuritontin vesikaton yläpuolisilla osilla enintään 150 mm (tonttien välille muodostetaan tästä rasite). Rakennusalueen rajaan ei ole rakennettu kiinni osalla tontin länsi- ja eteläsivua. Rakennusten kerrosluvut poikkeavat asemakaavassa osoitetusta korkeintaan 1 kerroksen verran (ylitys/alitus).

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennusalueen rajoja ylittää korttelin molemmilla tonteilla, koska suunnitelman massoitteluperiaatteet poikkeavat hieman asemakaavasta. Tästä syystä myöskään rakennusalueen rajaan ei ole rakennettu kiinni kaikissa kaavan osoittamissa kohdissa. Kaavoittajan kanssa on keskusteltu massoittelun muutoksesta.

Tontin lounaiskulmassa rakennusmassan pää on käännetty siten että Kustinpolun päästä näkymä ja liikenne ohjautuisi selkeämmin korttelin eteläpuolelle, pyöräilybaanan suuntaan.

- Kulkuaukot tontille Lavakadun puolella toteutetaan katkaisemalla rakennusmassat kulkuyhteyksien kohdalla.



30.08.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että ratkaisu lisää korttelipihan ja etelälaidan asuntojen pihan puolelle avautuvien parvekkeiden valoisuutta.

- Lähinnä Lavakatua olevista porrashuoneista ei ole käyntiä suoraan kadulle, vain pihalle.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että matka pihasisäänkäynnistä kadulle on lyhyt, enintään 20 m (porras D). Suoraan Lavakadulta on sisäänkäynti kehitysvammaisten asuntoryhmän yhteistiloihin ja henkilökunnan tiloihin. Yhteistiloja on avattu kadulle päin kohti toria.

- Katualueelle rakennettava tonttijohto yli 20 m: Vesikattovesien sadevesiviemäri kuljetetaan Veturitien puolella katualueella, josta se kääntyy korttelin etelälaidalla tontille 2 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 rasisopimuksella. Hakemuksen liitteenä on palokonsultin lausunto palomuurin poisjättämisestä.

## 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 9 300 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi asemakaavassa määrätään seuraavasti:



30.08.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

- Asuinkerrostalojen korttelialueella korttelit ovat katutilaa selkeästi rajaavia monimuotoisia umpikortteleita, jotka muodostavat avoimia ja yhtenäisiä sisäpihoja.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- 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.
- Katuun rajautuvissa umpikortteleissa porrashuoneista tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle.
- Tonttijohto on tontin puolella

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 232 k-m<sup>2</sup> (2,5 %)
- Rakennusalueen ylitykset ja alitukset rajasta alustavien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Poikkeamiset johtuvat osittain siitä,



30.08.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

että asemakaavassa esitetty pykältävän massoittelemun sijaan rakennusmassoja on jaoteltu koordinaatiston muutoksilla.

- Poikkeaminen kerrosluvusta 1 kerroksen verran on asemakaavan tavoitteiden mukainen ratkaisu.
- Lavakadun puolella rakennusten massoittelemun katkaiseminen kulkuaukon kohdalla siten kuin hakemuksessa esitetty. Massoittelemun katkaiseminen tuottaa valoisuutta sisäpihalle sekä pohjoiseen suuntautuville asuntoparvekkeille.
- Lähinnä Lavakatua olevista porrashuoneista ei ole käyntiä suoraan kadulle. Tässä poikkeamispäätöksessä sallitaan umpikorttelin pilkkominen erillisiin rakennuksiin, joten sisäänkäyntien järjestäminen vain pihan puolelta voidaan sallia.
- Tonttijohdon rakentaminen tonttialueen sijasta katualueelle alustavien suunnitelmien mukaisesti sovitaan katusuunnitelmien toteuttamisen yhteydessä katualueen haltijan kanssa.
- Tonttien välille rakennettavan palomuurin osalta palokonsultin lausunnon mukaisesti.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

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 §

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 mahdol-



30.08.2019

## Maankäyttöjohtaja

---

lisesti 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

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 91 §.**

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](http://www.hel.fi) 03.09.2019.