

16.06.2020

---

Rakennusvalvontapäällikkö on 16.06.2020 tehnyt seuraavat rakennuslupapäätökset  
§ 14-15

---

Päätökset annetaan julkipanon jälkeen 22.06.2020, jolloin päätösten katsotaan tulleen  
asianosaisten tietoon.

## POIKKEAMISPÄÄTÖS

<b>Tunnus</b>	17-1616-20-S LP-091-2020-03834
<b>Hakija</b>	Bonava Suomi OY
<b>Rakennuspaikka Kaava Lainvoimaisuus</b>	Pasila, 091-017-0121-0001 12475 2018 Kaavatontti 17121/1 muodostuu rakennuspaikasta 091-436-0003-0011
<b>Alueen käyttö</b>	Autopaikkojen korttelialue

**Rakennustoimenpide** Poikkeaminen asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta, julkisivumateriaalimäärityksestä ja vaatimuksesta rakentaa kiinni tontin rajaan

Tontille on tarkoitus rakentaa paikoitustalo poiketen asemakaavasta seuraavasti:

1. Julkisivuihin on suunnitelmissa esitetty asemakaavassa mainitun pystysäleikön sijasta pystysuuntaisesti kantattua rei'itettyä metallilevyä.

Perustelut: Näin saadaan parempi suoja sisään pyryttävää lunta vastaan sekä rauhallisempi ilme

2. Rakennus nousee eteläsivultaan 6-kerroksiseksi, kaavan maksimikerrosluku on viisi.

Perustelut: Kaava määrittää rakennuksen sisäänajon kohtaan, joka sijaitsee maanpinnan koroltaan tontin lähes korkeimmalla alueella. Sisäänajon korko taas määrittää 1. kerroksen lattiakoron. Ympäröivä maanpinta laskee noin 1,3 metriä korttelin pituudella ja paljastaa kellarikerrosta näkyviin. Jotta rakennukseen saadaan mahtumaan kaavamääräyksen mukainen autopaikkamäärä, tarvitaan esitetty määrä pysäköintitasoja.

Toisen kellarikerroksen lisääminen ja yhden maanpäällisen kerroksen poistaminen veisi rakennuksen alimman lattiatason selvästi pohjaveden pinnan alapuolelle.

3. Rakennus rakennetaan 0,8 metrin päähän tontin itärajasta, vaikka kaava määrittää rakennuksen kiinni tontin rajaan.

Perustelut: Hallin ulosajon näkemät saadaan turvallisemmiksi, kun ulkoseinä ei ole kiinni rajassa.

---

	<p>Pasilan alueen alueryhmä on käsitellyt hanketta, ja sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisten johdosta. Alueen asemakaavoittaja puoltaa poikkeamisten hyväksymistä.</p>
Kuuleminen	<p>Hakija on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.</p>
Päätös	<p>Haettu poikkeaminen asemakaavan määrittämästä kerrosluvusta, julkisivumateriaalimäärityksestä ja vaatimuksesta rakentaa kiinnitontin rajaan myönnetään.</p> <p>Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.</p> <p>Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.</p>
Päätöksen perustelut	<p>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.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	<p>Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §</p>
Käsittelijä	<p>Hannu Litovuo</p> <p>sähköisesti allekirjoitettu, 18.06.2020</p>
Päätäjä	<p>Rakennusvalvontapäällikkö</p>
Päätöksen antaminen	<p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.06.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.</p>

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
(PL 120, 00521 Helsinki)  
Faksinumero: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 22.07.2020.

**Luvan voimassaoloaika** Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

**Jatkotoimenpiteet** Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

## POIKKEAMISPÄÄTÖS

<b>Tunnus</b>	28-3280-19-S LP-091-2019-09529
<b>Hakija</b>	As Oy Helsingin Leipurintie 18
<b>Rakennuspaikka</b>	Oulunkylä, 091-028-0252-0001 Leipurintie 18
<b>Pinta-ala</b>	1393 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	6650
<b>Lainvoimaisuus</b>	1971
<b>Sallittu kerrosala</b>	557 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	516 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	A Asunto- ja liikerakennusten korttelialue.
<b>Pääsuunnittelija</b>	Maununaho Katja Maria arkkitehti Arkkitehtitoimisto Huvila Oy
<b>Rakennustoimenpide</b>	Poikkeaminen asemakaavan määräämästä kerrosten enimmäislukumäärästä (II -> III).  Hanke  Kahden asuinrakennuksen pientalotontilla halutaan muuttaa toisen rakennuksen (jäljempänä Rakennus A) kellarissa sijaitseva autotalli asuinkäyttöön.  Asemakaava  Metsälän pientaloalueella on voimassa asemakaava nro 6650, joka on saanut lainvoiman vuonna 1971. Asemakaavan mukaan tontti 28252/1 on asunto- tai liikennetähtäysten korttelialuetta (A) ja rakennusten enimmäiskerrosaluku on kaksi.  Säännökset, joista poiketaan  Haetaan poikkeamista asemakaavassa määrätystä kerrosluvusta siten, että 1950-luvulla rakennetun kaksikerroksisen (II) asuinrakennuksen kellarikerros muutetaan osittain asuinkäyttöön muodostaen kaavallisesti kolmikerroksisen (III) rakennuksen.

### Perustelut poikkeamiselle

Poikkeamista perustellaan sillä, että tontilla jäljellä olevan rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntäminen asemakaavan tarkoituksenmukaisella tavalla ei ole mahdollista rakennuksia purkamatta. Kellariin lukeutuvan autotallitilan laskeminen kerrosalaan kuuluvaksi mahdollistaa tämän, mutta muuttaa kerroslukumäärän kahdesta kolmeen.

### Asemakaavoituksen lausunto

Kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus puoltaa 11.5.2020 antamassaan kannanotossaan kerroslukumerkinnästä poikkeamisen hyväksymistä esitetyn perustein.

### Päätöksen liitteet:

Valtakirja (hallituksen puheenjohtajan allekirjoittama)  
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä  
Käräjäoikeuden vahvistettu sovinto  
Naapurien kuulemiskirje  
Asemakaavoituspalvelun kannanotto  
Hankeselvitys liitteineen (pääsuunnittelijan laatima)  
Selvitys yhtiön päätöksenteosta (osakkaan kirjoittama)  
Viitesuunnitelmat

### Lisäselvitys

Tontilla sijaitsee kaksi (2) asuinrakennusta: 1950-luvulla rakennettu Rakennus A ja vuonna 2011 valmistunut Rakennus B. Tonttia ja rakennuksia hallinnoi asunto-osakeyhtiö, eli kyseessä on ns. paritaloyhtiö.

Muutettava rakennus A sijaitsee rinteessä niin, että kellari jää toisesta päästä maanpinnan alapuoliseksi ja toisesta päästä maanpäälliseksi. Vahvistettujen arkistopiirustusten mukaan kellariin oli alun perin sijoitettu autotalli. Sen tosiasiallinen käyttötarkoitus on pääsuunnittelijan laatiman selvityksen perusteella kuitenkin ollut ainakin 1970-luvusta lähtien asuinhuoneisto.

Autotalliin menevä ajoväylä on vuoden 2011 tontille rakennetun asuintalon (Rakennus B) sijoittumisen seurauksena estetty ja ko. tilan käyttö on käytännössä mahdotonta voimassa olevaa rakennuslupaa noudattaen (eli autotallina).

---

	<p>Rakennus A:n autotalli ei ole enää käyttötarkoituksenvastaisessa käytössä (asuintiloina) Rakennus B:n osakkaiden vuonna 2017 rakennusvalvonnalle tekemän ilmiannon seurauksena.</p>
Kuuleminen	<p>Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.</p>
Rakennusoikeus	<p>557 k-m<sup>2</sup> (e=0,4)</p>
Päätös	<p>Haettu poikkeaminen asemakaavan määräämästä kerrosten enimmäislukumäärästä myönnetään seuraavin ehdoin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- muutokset tulee tehdä olemassa olevan rakennusmassan sisällä</li><li>- rakennuksen paloturvallisuus tulee rakennuslupavaiheessa ratkaista rakennusvalvonnassa hyväksytetyn suunnitelman mukaisesti</li></ul> <p>Päätösote toimitetaan ELY-keskuksen tiedoksi.</p>
Päätöksen perustelut	<p>Rakennuksen A:n asuinkerrosten määrää voidaan kasvattaa esitetyllä tavalla, koska muutokset tapahtuvat rakennusvaipan sisällä ja rakennuksen muoto säilyy entisellään.</p> <p>Kyseisellä tontilla on rakennusoikeutta käyttämättä. Rakennusoikeutta ei rakennuksia purkamatta voida tarkoituksenmukaisesti hyödyntää tontilla, joten kerrosalan sijoittaminen rakennuksen vaipan sisäpuolelle on perusteltua eikä muutos vaikuta kaupunkikuvaan.</p> <p>Hakijana on asunto-osakeyhtiö. Rakennus B:n osakkaat eivät käräjäoikeudessa vahvistetusta sovinnosta huolimatta ole osallistuneet asunto-osakeyhtiön hallituksen poikkeamishakemusasian päätöksentekoon. Riita katsotaan olevan yksityisoikeudellinen ja asunto-osakeyhtiön sisäinen, eikä rakennusvalvonta siihen puutu. Hakemuksen liitteenä oleva, käräjäoikeuden vahvistama sovinto, katsotaan antavan asunto-osakeyhtiön hallitukselle valtuuden poikkeamispäätöksen hakemiseen.</p> <p>Poikkeamisella ei ole vaikutuksia tontilla voimassa olevaan alueelliseen rakennuskieltoon ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § edellytykset poikkeamisen myöntämiselle.</p>

---



---

Käsittelijä Pontus Högström

sähköisesti allekirjoitettu, 18.06.2020

Päätäjä Rakennusvalvontapäällikkö

---

Päätöksen antaminen Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.06.2020, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Valitusosoitus Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelämä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
(PL 120, 00521 Helsinki)  
Faksinumero: 029 56 42079  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse, telekopiona tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Viimeinen valituspäivä on 22.07.2020.

**Luvan voimassaoloaika** Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

**Jatkotoimenpiteet** Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.