

Rakennusvalvontapäällikkö on 01.03.- 29.03.2024 tehnyt seuraavat poikkeamispäätökset

-----  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin päätös katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

---

**Postiosoite**

Rakennusvalvontapalvelut  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58

**Puhelin**

+(09) 310 2611

**Internet**

hel.fi/rava

**Sähköposti**

rakennusvalvonta@hel.fi

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2023-03993
Kiinteistötunnus	91-20-79-2
Kiinteistön osoite	Barbadoksenkatu 4
Hakija	Helsingin kaupunki Asuntotuotanto/ Asunto Oy Helsingin Aruba Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

**Toimenpide**

Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä koskien sallitun kerrosluvun ylitystä, sallitun rakennusoikeuden ylitystä, julkisivujen paikallamuurauksesta, sisäänvedettyjä parvekkeita sekä parvekkeiden suojaamista melulta.

Poikkeaminen koskee viisi-/kuusikerroksisen ja kaksiportaisen asuinkerrostalon rakentamista.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Ilmoitettu suunnittelija

Pääsuunnittelija

Rainer Allan Mahlamäki, arkkitehti

Poikkeamiset

Poikkeukset asemakaavasta:

**Rakennusoikeus**

Määräys: Rakennusoikeus on 3600 m<sup>2</sup> kerrosalaneliömetreinä.

Poikkeus: Suunnitelman mukainen kerrosala on 3676 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys on 76 k-m<sup>2</sup> (2.1 %).

Perustelu: Kerrosalan ylitys johtuu korttelin massoitteluidean toteutuksesta rakenteellisesti järkevällä ja arkkitehtonisesti yhtenäisellä tavalla asemakaavan hengen mukaisesti.

Suunnittelussa on huomioitu koko korttelin toteutuminen yhtenäisesti yhtenä kokonaisuutena.

Asemakaavan laatimisen jälkeen tarkentuneet parikukuljetuksen tilavaatimukset kasvattavat porrashuoneiden tilatarpeita.

**Kerrosluku**

Määräys: Kerrosluku on Barbadoksenkadun puoleisessa siivessä VI/2, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Poikkeus: Kerrosluvuku Barbadoksenkadun puolella on V.

Perustelu: Kanariankadun puoleisen siiven kerrosluku on VI tai V, joten erikorkuiset massat toteutettavat kaavamääräystä, jonka mukaan ylimpien kerrosten tulee olla massoittelultaan vaihtelevia.

Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla kulmatontilla, mikä edellyttää hallittua ja selkeää kokonaisuusmassoittelua. Asemakaavan hengen mukainen vaihteleva massoittelu, toivottu asuntojakauma ja lamellijako on toteutettavissa parhaiten esitetyillä rakennusmassoilla, -korkeuksilla ja julkisivusommittelulla. Samalla rakennuksen korkeuserot tukevat luontevaa liittymistä pohjoispuolella sijaitsevan korttelin massoitteluun. Korkeusvaihtelut ovat riittävän voimakkaita, jolloin rakennusmassat ovat sopusuhtaisia. Erivärisillä tiilikentillä muurattu mosaiikkimainen julkisivu lisää vaihtelevuutta osana kokonaisuutta. Lisäksi rakennusmassaa yksinkertaistamalla ja tiivistämällä edistetään Helsingin kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta.

**Paikalla muuraaminen**

Määräys: Julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja tai vastaavaan laatuun rakennettuja.

Poikkeus: Alempien kerrosten vesikattonen yläpuolelle ulottuvat ylempien kerrosten päätyjulkisivut toteutetaan tiililaattapintaisilla betonisandwichelementeillä.

Perustelu: Ratkaisulla saadaan varmistettua kovalla säärasiuksella olevan ja teknisesti vaativan vesikaton ja julkisivun liitoksen vesi- ja lämmöneristyksen onnistunut toteutus.

Ratkaisulla on vähäinen kaupunkikuvallinen merkitys, koska toteutus tiililaatalla rajoittuu vain vesikaton yläpuolisiin päätyseiniin. Tiililaattapintaiset elementit ovat jälkisaumattuja eivätkä ulkonäöllisesti eroa paikalla muuratuista julkisivuista.

Kokonaan tai osittain sisäänvedetyt parvekkeet

Määräys: Parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Poikkeus: Parvekkeet ovat kokonaan rakennusrungon ulkopuolella sekä katu- että pihajulkisivuilla.

Perustelu: Sisäpihan parvekkeet, jotka ovat julkisivusta ripustettuina kontteina, ovat osa rakennuksen arkkitehtuuria, eivätkä ne heikennä sisäpihan valoisuutta tai viihtyisyyttä.

Parvekkeet ovat ripustettuja, eikä niitä kaavamääräyksen mukaisesti tueta maasta.

Sisäpihan puolella ulkonevien parvekkeiden kaupunkikuvallinen vaikutus on vähäinen.

Kadun puolen pienet lasittamattomat ulokeparvekkeet liittyvät viherhuoneisiin ja ne ulkonevat vain vähäisesti julkisivupinnasta. Katujulkisivujen ulokeparvekkeiden ilme on ranskalaisen parvekkeen tai osittain sisäänvedetyn parvekkeen kaltainen.

Parvekkeiden melusuojaus

Määräys: Asuntojen parvekkeet tulee suojata melulta siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Poikkeus: Katusivujen lasittamattomia pieniä ulokeparvekkeita ei suojata melulta.

Perustelu: Ratkaisu täyttää Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen

ääniympäristöstä 796/2017 vaatimustason ja sisäpihalla on myös vaatimukset täyttävät ulko-oleskelutilat.

---

**Lausunto**

Asemakaavoitus, 16.2.2024, Ehdollinen

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut kuulemisen poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Valmistelija

Juha Sundqvist

Päätätjä

Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

**Päätös**

Myönnetty

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna.

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

**Päätöksen perustelut**

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 171 §, 173 § ja 174 §.

Päätöspäivämäärä

1.3.2024

Päätöksen julkipäivä

4.3.2024

Päätöksen antopäivä

5.3.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 4.4.2024

Päätös lainvoimainen

5.4.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 5.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

**Liitteet**

Lausunto 1 kpl

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

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, sekä
- 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen 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.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe klo. 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse 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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2023-08402
Kiinteistötunnus	91-20-82-3
Kiinteistön osoite	Naurunkatu 5
Hakija	As Oy Helsingin Kotihelmi c/o Suomen Keskuskodit Oy, Hämeenkatu 15 B, 33100 Tampere

<b>Toimenpide</b>	Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä koskien sallitun kerrosluvun ylitystä, rakennusalan rajojen ylitystä ja ylimpien kerrosten massoittelevuutta sekä maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaohjeesta koskien ullakon määrittelyä.	
	Poikkeamispäätös koskee ullakollisen viisikerroksisen ja kaksiportaisen asuinkerrostalon rakentamista.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Marco Casagrande, arkkitehti Marco Casagrande, arkkitehti
Poikkeamiset	Poikkeukset asemakaavasta:  Kerrosluku Kaavamääräys: Rakennusten kerrosluku on VI/2. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Poikkeus: Kerrosluku on V. Hakijan perustelu: Rakennus sijaitsee korttelin keskellä siten, että se jakaa korttelialueen kahdeksi sisäpihaksi. Korttelin muiden hankkeiden kanssa on sovittu, että rakennuksen korttelin sisälle työntyvää massaa lyhennetään 1 m sekä vedetään sisään tontin IV suuntaista julkisivua 1 m etäisyydelle rakennusalueen rajoista korttelin sisäpihojen viihtyvyyden ja toiminnallisuuden parantamiseksi sekä rakennusten välisten paloetäisyyksien toteuttamiseksi. Tämän seurauksena ei ole mahdollista käyttää rakennusoikeuden sallimaa kerrosalaa kaavan mukaisella VI/2 kerrosluvulla, vaan se edellyttää täyden viidennen kerroksen rakentamista.  Rakennusalan raja Kaavamääräys: Rakennusala on esitetty kaavakartassa. Poikkeus: Kaakkois- ja luoteissivun puoleiset porrashuoneiden sisäänkäyntien ulkoportaat ja luiskat, pihan yhteiskäyttöterassi sekä osa parvekkeista ylittävät osittain rakennusalan rajoja. Hakijan perustelu: Rakennusalan rajojen ylitykset ovat seuraus rakennuksen sijainnin yhteensovituksista naapuritonttien kanssa sekä ulkoalueiden käytettävyyden optimoimisesta. Parvekkeiden osalta ylitys johtuu parvekemitoituksesta käytettävyyden huomioiden.  Ylimpien kerrosten massoittelevuutta Kaavamääräys: Ylimpien kerrosten tulee olla massoittelevuudeltaan vaihtelevia. Poikkeus: Ylin kerros ei poikkea alemmista kerroksista. Hakijan perustelu: Naapuritalojen mukaista ratkaisua, joissa kerrosluku vaihtelee portaittain ei ole voitu käyttää rakennusoikeuden salliman kerrosalan käyttämiseksi. Massoittelevuutta on toteutettu ullakolle sijoitetulla yhteistilalla ja viherhuoneella sekä vaihtelevan korkuisilla räystäillä.  Poikkeus maankäyttö- ja rakennuslaki 115 § tulkintaohjeesta:  Ullakon määrittely Määräys: Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 § tulkintaohje YM ympäristöopas 72: ullakon tulee jäädä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauslinjan kautta 45 asteen kulmassa piirretyn viivan sisäpuolelle.	

Poikkeus: Ullakon tasolle johtava porrashuone sekä ullakon vesikaton ulokkeina jatkuvat terassien katokset eivät täytä kaikilta osin ullakkoisuuden määritelmää luoteissivulla sisäpihan puolella.

Peruste: Yhteistilojen käytettävyyden ja esteettömyyden vuoksi on järkevää ulottaa porrashuone ja hissi ullakon tasolle. Yhteistiloihin liittyvien vilvoittelu- ja oleskeluterassien käytettävyys edellyttää sääsuojausta katoksilla.

**Lausunto**

Asemakaavoitus, 16.2.2024, Puollettu

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvontapalvelu on suorittanut naapurin kuulemisen 26.01.2024 poikkeamishakemuksen johdosta. Huomautettavaa ei ole ollut.

Valmistelija

Juha Sundqvist

Päätätjä

Rakennusvalvontapäällikö Leena Immonen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki**Päätös**

Myönnetty

Rakennusvalvontapäällikö myöntää haetun poikkeamisen.

**Päätöksen perustelut**

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 §.

Päätöspäivämäärä

1.3.2024

Päätöksen julkipanopäivä

4.3.2024

Päätöksen antopäivä

6.3.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 5.4.2024

Päätös lainvoimainen

6.4.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 6.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

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, sekä
- 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen 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.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe klo. 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse 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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

**Lupatunnus** LP-091-2023-08760  
**Kiinteistötunnus** 91-47-201-19  
**Kiinteistön osoite** Ounasvaarantie 4  
**Hakijat** Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti A 14a  
c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki  
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti A 14b  
c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI

**Toimenpide** Uudiskerrostalohankkeen asemakaavasta poikkeaminen  
**Poikkeamiset** Haetaan poikkeamista asemakaavan sallimasta enimmäiskerrosluvusta.

Asuinkerrostalon kerrosluku on seitsemän, ylittäen yhdellä asemakaavan salliman enimmäiskerrosluvun (kuusi).

Hakija perustelee poikkeamista:

Viitesuunnitelmassa tälle kohtaan on merkitty kuusikerroksinen rakennus kellarilla. Sisäpihan maanpintaa tullaan nostamaan keinotekoisesti nykyisestä n.+20,2 korosta kaavan mukaisesti korkoon n.+22,2. Täten alimman kerroksen julkisivusta yli puolet jää maan alle. Ympäristöoppaan 72 mukaan kellarilla ei voi muodostaa keinotekoisesti maanpintaa muokkaamalla. Pihakadun puolella katukorkoa tullaan paikoin laskemaan n. metrin alemmas kuin kaavan viitesuunnitelmassa. Tällä vähennetään turhaa keinotekoisia maantäyttöä. Tämä osaltaan aiheuttaa sen, ettei alin taso ole enää tulkittavissa kellariksi. Jos kerroslukua ei muuteta, niin osa rakennusoikeudesta jää käyttämättä (max 16%), koska rakennusalueen rajat tulevat vastaan. Lisäksi asuinrakennuksen alimpaan kerrokseen emme voi sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sillä kaavan mukaan 'ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä.' Tämä vaade ei toteudu alimmassa kerroksessa missään.

Hankkeen muut vähäisemmät poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ja säädöksistä, hakijan perusteluineen:

Asemakaavasta:

- "Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertertoimen"

Vihertertoimia tarkastellaan piha- ei tonttikohtaisesti, asemakaavan hengen mukaisesti.

- "Sisäpihojen parvekejulkisivuilla voidaan käyttää jälkisaumattua tiililaattaa, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa."

Pihakatu julkisivujen parvekeosissa käytetään vähäisessä määrin tiililaattaa jälkisaumauksena, lähinnä parvekelaattojen otsapinoissa. Myös rakennusten välisen kapean kulkuaukon ulkoseinä on jälkisaumattua tiililaattaa.

- "Kullakin tontilla tulee vähintään yksi asemakaavan velvoittama liiketila varustaa rasvanerotte'lukaivolla"

Tällä tontilla kaava ei velvoita rakentamaan liiketilaa.

- "Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää"

Esteettömyyden vuoksi pihalla on käytetty sidottuja pintamateriaaleja, kuitenkin siten, että asfaltin määrä on minimissä vain noin esteettömän kulkureitin leveydellä ja loput tarpeellisista huoltoreiteistä vihersaumattua kiveystä.

Paloasetuksesta:

- Tonttien välisten palomuurien rakentamatta jättäminen. Palomuurit korvataan riittävin palo-osastoinnein ja perustetaan keskinäiset rasitteet.

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvontapalvelut on suorittanut kuulemisen poikkeamispäätöshakemuksen johdosta.

Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Lähtökohtatiedot	AK Asuinkerrostalojen korttelialue VI Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku
Valmistelija Päätätjä	Noora Mukala Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
<b>Päätös</b>	Myönnetty Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen kerrosluvun ylitykselle yhdellä kerroksella.  Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.
Päätöksen perustelut	Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä muulle alueiden käytön järjestelyille, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeaminen eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Suunnitelmista ilmenevä poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.  Rakennusvalvontapäällikön päätöstoimivaltaan kuuluu poikkeamisten hyväksyntä kerrosluvun ylityksen osalta. Hankkeen muut vähäisemmät poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ja säädöksistä käsitellään rakennusluvan yhteydessä.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 § ja 175 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §
Päätöspäivämäärä	12.3.2024
Päätöksen julkipanopäivä	13.3.2024
Päätöksen antopäivä	14.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 15.4.2024
Päätös lainvoimainen	16.4.2024
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 16.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
<b>Liitteet</b>	Naapurin kuuleminen 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 1 kpl

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

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, sekä
- 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen 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.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe klo. 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse 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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2024-00654
Kiinteistötunnus	91-47-31-17
Kiinteistön osoite	Leikkikuja 9
Hakija	T2H Helsinki Oy, perustettavien yhtiöiden lukuun Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa

**Toimenpide**

Asuinkerrostalon rakentamiseen liittyvät poikkeamiset, jotka koskevat rakennuksen sallitun kerrosluvun ylitystä yhdellä kerroksella sekä muita vähäisempiä poikkeamisia.

**Poikkeamiset**

Hankkeessa on seuraavat asemakaavapoikkeamat:

- Rakennusalan poiketaan. Rakennus ylittää rakennusalan rajan itäisellä sivulla 190 mm.
  - Rakennuksessa pyritään vaadittua parempaan energiatehokkuuteen, mikä on johtanut paksumpiin eristekerroksiin ulkoseinissä. Paksumpien rakenteiden vaikutus rakennusmassaan halutaan minimoida ja rakennuksen runkosyvyys halutaan pitää maltillisina, jotta rakennuksen mittasuhteet säilyvät kaupunkikuvallisesti sopuisina. Jotta runkosyvyys saadaan pidettyä kapeampana, rakennuksen pituus ylittää rakennusalan rajan vähäisesti. Pitämällä runkosyvyys riittävän kapeana mahdollistetaan myös valoisien ja hyvien asuntopohjien sekä tilavien parvekkeiden toteuttaminen.
- Rakennusalan osoitetusta rakennusoikeudesta poiketaan. Rakennusoikeus ylitetään 34 kem<sup>2</sup> porrashuoneen valokuilun osalta.
  - Kerrostalon ylitys porrashuoneen valokuilun osalta mahdollistaa valoisan ja ilmavan porrashuoneen toteuttamisen, mikä parantaa asukasviihtyvyyttä. Yhtenäinen valokuilu julkisivussa mahdollistaa vertikaalisen lasiaiheen rakennusten pohjoisiin antaville julkisivuille, mikä luo vaihtelevuutta julkisivuihin ja parantaa näin kaupunkikuvallista ilmettä.
- Rakennuksen vesikatto kohoaa yli 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta.
  - Jyrkällä kattokaltevuudella saavutetaan kattomuoto, joka toistaa ympäröivien rakennusten kattomaailmaa ja näin parantaa kaupunkikuvallista ilmettä ja uusien rakennusten sopeutumista ympäristöön.
- Istutettavalla alueella sijaitsee sisäänkäyntejä ja tontin sisäistä kulkua palvelevia kulkureittejä, oleskelualue ja polkupyörien pysäköintipaikkoja.
  - Kulkureitit mahdollistavat tarkoituksenmukaiset ja turvalliset reitit jalankulkijoille tontin sisällä. Päälystettävät kulkureitit ja oleskelualueet muodostavat viihtyisää ja korkealaatuista kaupunkitilaa.
- Asemakaavan sallima kerrosluku ylitetään yhdellä kerroksella. Rakennuksessa on 9 kerrosta.
  - Asemakaavan mukaan rakennukseen sallitaan 8 kerrosta. Lisäksi sallitaan yhteistilojen ja teknisten tilojen rakentaminen rakennuksen ullakkokerrokseen. Termillä ullakkokerros viitataan varsinaisen kerrosmäärän yläpuoliseen, ullakon tapaan julkisivulinjasta sisäänvedettyyn kerrokseen, jossa voi olla edellä mainittuja tiloja. Rakennuksen 9. kerros on luonteeltaan asemakaavan mainitsemien ullakkokerroksen kaltainen ja 9. kerroksessa sijaitsee vain IV-konehuone.

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen poikkeamispäätöshakemuksen johdosta. Kuulluiksi tulleet eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

**Lähtökohtatiedot**

Helsingin kaupungin 47. kaupunginosaan (Mellunkylä) rakennetaan yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo, sekä siihen liittyvät piha- ja pysäköintialueet. Rakennettava rakennus on teräsbetonirunkoinen, välipohjat ontelolaattoja ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkobetoni. Muina julkisivumateriaaleina on maalattua betonia ja uritettua maalattua

	betonia. Rakennuspaikalle on vireillä rakennuslupahakemus LP-091-2022-08795.
Lupaehto	Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.
Valmistelija Päätätjä	Valtteri Suontausta Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
<b>Päätös</b>	Myönnetty Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.
Päätöksen perustelut	Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille, eivätkä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavoittaja on puoltanut hanketta varsinaisen rakennuslupahakemuksen (LP-091-2022-08795) yhteydessä 8.8.2023 antamassaan lausunnossa ja todennut mm. että rakennuslupapiirustuksissa esitetty ratkaisu vastaa asemakaavan ajatusta rakennuksen kerrosmääristä ja räystään korkoasemasta.  Suunnitelmista ja hakemuksesta ilmenevät poikkeamiset täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § ja 174 §.
Päätöspäivämäärä	19.3.2024
Päätöksen julkipanopäivä	20.3.2024
Päätöksen antopäivä	21.3.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 22.4.2024
Päätös lainvoimainen	23.4.2024
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 23.4.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
<b>Liitteet</b>	Muu suunnitelma 1 kpl Naapurin kuuleminen 2 kpl Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Tiedoksi	Päätösote toimitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle.

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

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, sekä
- 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen 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.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma - pe klo. 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse 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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.