

Lupatunnus LP-091-2025-02528
Kiinteistötunnus 91-49-59-3
Kiinteistön osoite Koirasaarentie 10
Hakija ██████████

Toimenpide

Haetaan poikkeamista asemakaavan sallimasta enimmäiskerrosluvusta (VI (6)) yhdellä kerroksella.
Rakennetaan kolmeportainen, 7-kerroksinen asuinkerrostalo sekä maanpäälliset rakenteet.

Liittyy rakennuslupahakemukseen: LP-091-2025-01179

Uudisrakennus

Tontille rakennetaan yksi rakennus, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kerrosluku on enimmillään 7.

Rakennukseen tulee kolme hissillistä porrashuonetta ja asunnot sijoittuvat kerroksiin 2-6., ensimmäisen kerroksen sisältäessä yhteistiloja ja yksitoista autotallia. Rakennuksen itäpäädyssä on niin sanottu nollakerros eli osittainen maantasokerros, joka on osin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa eli esteetön porrashuone, johon liittyy liikuntavälinevarastoja sekä taloteknisiä tiloja. Tämän itäisen porrashuoneen kohdalla asemakaavan mukainen kerrosluku ylittyy yhdellä johtuen rakennuksen sijoittumisesta laskevaan rinteeseen. Ratkaisulla saavutetaan esteetön sisäänkäynti porrashuoneeseen kadulta ja syntyvän tilan tarkoituksenmukainen käyttö.

Kerrosluku ylittyy näennäisesti yhdellä kerroksella keskimmäisen porrashuoneen, korkeusasemaltaan itäistä sisäänkäyntiä kerrosta ylempänä olevalla kohdalla, sillä talosaunat ja IV-konehuone sijoittuvat vesikatolla olevaan osittaiseen 7. kerrokseen. Tämä noppamainen osakerroksen tunnusmerkit täyttävä osa sijaitsee keskimmäisen porrashuoneen jatkeena eikä täytä sijoittelunsa takia ullakon ominaisuuksia, sillä osakerros on tuotu kiinni julkisivuun eikä ole sisäänvedetty kuten ullakollisuus edellyttäisi. Lisäksi asemakaava edellyttää, että kerrosten yläpuolelle sijoittuva yhteistiloja ja iv-konehuoneen sisältävän osan tulee olla julkisivulinjasta sisään vedetty ja tämä ei hankkeessa toteudu. Kattokerroksen asemakaavasta poikkeavana esitetty ratkaisu tukee rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria ja tarjoaa saunaosaston käyttäjille näkymän eteläpuoliselle metsäalueelle.

Poikkeamiset

Poikkeamat asemakaavasta:

Poikkeama: Suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen tontin itäreunassa.

Hakija perustelee seuraavasti: Tontin viereinen katu, Koirasaarentie, laskee voimakkaasti (noin 4 metriä) rakennuksen matkalla. Hankkeeseen on edellytetty esteetön porrashuoneyhteys kadulta ja sisäpihan puolelta, jolloin idän puoleinen porrashuone laskee katupinnan tasoon.

Ratkaisu nostaa 1. kerroksen kerroskorkeuden lähes kuuteen metriin, jolloin tila on teknisesti ja toiminnallisesti järkevä jakaa kahteen tasoon. Tällöin katutasoon muodostuva tila voidaan ottaa teknisten- ja aputilojen käyttöön, sekä toteuttaa helpolla esteettömällä yhteydellä sisäpihalta ja katutasolta tultaessa. Ratkaisu ei vaikuta kaavassa määritellyyn julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan maksimikorkoon. Ratkaisu on muutoin kaavan mukainen.

Ratkaisua on puollettu kaavoituksen ja rakennusvalvonnan toimesta ennakkopalaverissa 20.3.2025 ja aluetyöryhmissä 22.10.2024 ja 2.4.2025

Poikkeama: Katolle sijoitettavien yhteistilojen ja iv-konehuoneiden tulee olla julkisivulinjasta sisäänvedettyjä, ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Hankkeessa edellä mainitut tilat on sijoitettu siten, että tilojen pohjoinen seinä jatkaa rakennuksen perusmassan julkisivulinjaa, jolloin syntyy samalla osittainen, kaavan salliman kerrosluvun ylittäväksi kerrokseksi tulkittava osa sen lisäksi, että poiketaan asemakaavan julkisivua koskevasta määräyksestä.

Hakija perustelee ratkaisua seuraavasti: Rakennuksen kapea runkosyvyys ja pääasiallinen avautumissuunta johtaa ratkaisuun, jossa porrashuone sijoittuu lamellin pohjoispuolelle vaakasuuntaisesti. Porrashuoneen tulee jatkaa kattokerrokseen asti, jotta esteetön kulku talosaunalle on mahdollista toteuttaa, jolloin julkisivupinta tulee ulottaa ylimpään kerrokseen. Saunan vilvoittelu on toteutettu parvekevyöhykkeen osana, jolloin se on rakenteellisesti järkevä ja esteetön. Julkisivun sisäänveto on toteutettu materiaalin muutoksella, jolloin julkisivusta saadaan linjakas. Sisäpihan puolella julkisivupintaa muodostaa parvekevyöhyke, josta katsottuna sisäänveto toteutuu. Ratkaisua on puollettu aluetyöryhmissä 22.10.2024 ja 2.4.2025.

Rakennusluvan yhteydessä haettavat ja käsiteltävät vähäiset poikkeamat:

Poikkeama: Rakennusoikeuden ylitys

Perustelu: Rakennusoikeus ylitetään 1,45 %, joka kaavassa määritetystä rakennusoikeudesta on 64,5 m². Rakennusoikeuden ylityksellä on tarkoitus ja väljentää asuntoja sekä tehostaa suunnitteluratkaisun hyötyalaa. Ratkaisua on puollettu kaavoituksen ja rakennusvalvonnan toimesta ennakkopalaverissa 20.3.2025 ja aluetyöryhmissä 22.10.2024 ja 2.4.2025.

Poikkeama: Suurin sallittu kerroslukumäärä

Perustelu: Tontin itäreunassa on osoitettu 1. kerroksinen rakennusosa, joka jätetään rakentamatta. Ratkaisu ei vaikuta rakennuksen massoiteluun tai rakennuksen ilmeeseen, koska pihan taso on kerrosta ylempänä, ja 1. kerroksinen rakennusosa jäisi maanpinnan alapuolelle. Kadun puolelle tulee tiilipintainen katua rajaava seinä. Tilalle ei ole pinta-alojen osalta tarvetta, eikä sitä ole mahdollista toteuttaa esteettömästi. Ratkaisua on puollettu aluetyöryhmissä 22.10.2024 ja 2.4.2025.

Poikkeama: Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema

Perustelu: Kaavassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on merkitty +34. Suunnitelmassa pääasuinkerrosten päällä oleva räystäslinjan korko on +32,870 ivkh:en räystäslinja +36,240. Suunnitelmassa on tulkittu, että kaavan räystäslinjan korkeus on varsinaisen rakennusmassan räystäslinja, sillä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Poikkeama: Parvekejulkisivun pinta tulee ulottaa maahan asti

Perustelu: Ratkaisussa on pitkä rakennuksen mittainen parvekejulkisivu, jonka alaosa on ajo- ja kulkuyhteys autotalleihin ja pääsisäänkäynneille. Ylempien kerrosten osalta parveke muodostaa yhtenäisen pinnan muun julkisivun kanssa, alapuolella ratkaisusta on toivottu alueryhmän toimesta kevyttä. Ratkaisua on puollettu aluetyöryhmissä 22.10.2024 ja 2.4.2025.

Poikkeama: Julkisivupinnan tulee olla paikalla muurattu poltettu tiili tai sen päälle tehty rappaus

Perustelu: Parvekevyöhykkeen kaide on toteutettu jälkisaumatulla tiililaattaelementillä kaavamääräyksen: "Parvekkeissa tulee olla pinna- tai umpikaide, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa" mukaisesti.

Poikkeamat top-ten aputilaohjeista:

Poikkeama: Rakennuksen top-ten ohjeissa esitetyt suosituspinta-alat alitetaan alla esitettyssä laajuudessa.

Perustelu: Kaavassa yhteistiloille on esitetty vaade: Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi harraste- ja vapaa-ajantiloja sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Hankkeeseen toteutetaan kaikki ehdolliset tilat (pesula, kuivaus, kerhotila ja kaksi talosaunaa). Näistä pesula on top-ten mukainen, kuivaus n. 2/3 suositellusta koosta, kerhotila eteistiloineen ja wc:n kanssa on 33 m² (vaatimus - laskelma pyydetty mitä ohje edellyttää ja mitä aiotaan toteuttaa), ja kaksi kappaletta talosaunoja, joiden huoneistoala ylittää suositusalan 11,5 m².

Poikkeama: Rakennuksen uvv:n lattiapinta-ala alittaa top-ten ohjeen 2,5 m².

Perustelu: Hankkeen ensimmäisen kerroksen normaalia korkeampi huonekorkeus mahdollistaa laadukkaamman pyöräpysäköinnin huonekorkeutta hyödyntämällä ja tilaan saadaan laadukkaat, avustimella varustetut kaksikerrostelineet. Pyöräpaikkoja lisäksi erilaista: maantasopaikkoja, seinäkoukkuja ja helppokäyttöisiä, sekä paikkoja erikoispyörille (kuormapyörät, sähköpyörät, kolmipyörät jne), joiden tilavaraus on hieman isompi. Pyöräpaikkojen määrä sisällä on 75 % kaavan vaatimuksen mukaisesti. Uvv:t ovat kaikki pihatasossa, porraskohtaisia, ja aina luonnonvaloisia. Yhtiössä on erillinen pyöränpesupaikka kaivoineen. Kaksikerrostelineiden ylätasoa ei ole laskettu uvv:n neliöihin, jolloin voidaan ajatella top-ten pinta-alan ylittävän 16 m² vaikka lattiapinta-ala on hieman pienempi kuin top-ten ravassa.

Lausunto

Naapurien kuuleminen

Asemakaavoitus, 28.5.2025, Ei huomautettavaa

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuriikiinteistön (91-412-1-921) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

Poikkeaminen tuoreesta, vuonna 2022 vahvistuneesta asemakaavasta rakennuksen itäpäädyn kerrosluvun osalta ja katolle sijoittuvan, asemakaavan mahdollistavan lisän osalta. Lisäksi naapuri huomauttaa asemakaavan mukaisista yhteistiloista ja kadunvarren pysäköinnistä.

Huomautuksiin on annettu vastine, jossa ryhtyvä perustelee asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja seuraavasti:

itäpäädyn kerrosluvun ylitys syntyy maaston korkeuserojen myötä esteettömän ja ekonomisen rakentamisen ratkaisuna ja rakennuksen katolle sijoittuvan, asemakaavasta poikkeavan sijoittumisen julkisivulinjaan nähden aiheutuvasta kerrostulkinnasta. Rakennukseen ei konkreettisesti rakenneta lisäkerrosta vaan kyse on rakennuspaikan ominaisuuksista ja arkkitehtonisen kokonaisuuden takia syntyvästä tulkinnasta.

Lupaehto

Katolle sijoittuvaan osakerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Valmistelija Päätätjä

Anne Vähätalo
Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätös

Myönnetty

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen kerrosluvun ylitykselle yhdellä kerroksella.

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

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.

Suunnitelmista ilmenevä poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.

Rakennusvalvontapäällikön päätöstoimivaltaan kuuluu poikkeamisten hyväksyntä kerrosluvun ylityksen osalta.

Kaavoittaja on puoltanut poikkeamista ja poikkeaminen on käsitelty ja hyväksytty myös aluerakentamisen työryhmässä.

Hankkeen muut vähäisemmät poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ja säädöksistä käsitellään rakentamisluvan yhteydessä.

Poikkeaminen asemakaavasta on perusteltu.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 180 §
16.9.2025
17.9.2025
viimeistään 24.10.2025
25.10.2025
Tämä päätös on voimassa 25.10.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

Lausunto 2 kpl
Naapurin huomautus 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl

Tiedoksi

Huomauttaneelle naapurille tiedoksi.

Muutoksenhakuohje

Valitusosoitus - Rakennusasia

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

Rakentamislain 180 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen muutoksenhakuun oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä 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 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.

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.