

Lupatunnus LP-091-2025-03111
Kiinteistötunnus 91-40-17-14
Kiinteistön osoite Vesimiehentie 22a
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Haetaan poikkeamista asemakaavan 7120 määräyksestä koskien rakennuksen kerroksellisuutta.

Poikkeamiset Tontille halutaan rakentaa 1,5 kerroksinen yhden perheen omakotitalo ja autokatos-varistorakennus.

1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä:
Kaavamääräyksessä tontille on sallittu 1- kerroksinen rakennus.
Perustelu: Haetaan poikkeamaa kaavasta. Haluttu rakennus on 1,5-kerroksinen. Viereiset kaikki kaksi tonttia on Älvsbytalojen omistuksessa ja halutaan, että kadulta näkymä olisi massaltaan korkeampi ja talo huoneistoalaltaan hieman suurempi kuin viereiset eteen tulevat 1-kerroksiset rakennukset. Naapurikortteleissa on toteutettu 2-kerroksisia omakotitaloja. Haetaan poikkeamaa kaavasta kerroksellisuuden suhteen.

Rakennusluvan yhteydessä haettavat ja käsiteltävät vähäiset poikkeamat:
1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä:
Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä.
Perustelu: Älvsbytaloy Oy antaa suostumuksensa rakentaa asuinrakennus n. 3,22 m rajasta 28-29 tontin 91-40-17-16 kohdalla.

2) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 2 §
Rakennukseen johtava kulkuväylä:
Rakennuksen le-luiskaa ei rakenneta.
Perustelu: Suunnitelmissa esitetään esteetön kulku rakennukseen invaluisavarauksena. Rakennuksessa on tuulettuva alapohja ja 1.kerroksen lattiataso nousee nykyisetä maapinnasta siten, että tuulettuva tila on 800 mm.

Naapurien kuuleminen Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen poikkeamispäätöshakemuksen johdosta. Naapuri on esittänyt huomautuksen poikkeamisesta.

Naapuritontin 91-40-17-6 haltijat ovat esittäneet poikkeamisesta huomautuksen:
"Vastustamme 1,5 kerroksisen rakennuksen rakentamista vastoin kaavamääräyksessä sallittua 1-kerroksista rakennusta ja vaadimme, että sallittua kaavamääräystä noudatetaan eli tontille voi rakentaa vain 1-kerroksisen rakennuksen. Vesimiehentiellä muut talot ovat kaavamääräyksen mukaisesti 1-kerroksisia. Hakemuksen mukainen 1,5 kerroksinen talo on käytännössä vielä korkeampi tuulettuva alapohja 800mm mukaan huomioiden. Talo rakennetaan vain 4 metriä tontin rajasta ja se tulee olemaan, toteutuessaan 1,5-kerroksisena, hyvin massiivinen nykyisen asuinrakennuksen edessä ja poikkeaa suuresti nykyisestä rakennuskannasta Vesimiehentiellä."

Hakija on laatinut vastineen huomautukseen:
"Alkuperäisellä tontilla oleva vanha paritalo ja talousrakennus puretaan. Vanha rakennus sijaitsee 11 m rajasta 3-15 ja 6 m rajasta 15-14. Rakennuksen korkeus on n. 5,15 m ja siinä kuvien mukaan tuulettuva alapohja. Uusi rakennus rakennetaan edellä mainituista rajoista 4 m etäisyydelle. Rakennuksen korkeus on 7,14 m maasta ja siinä on tuulettuva alapohja, joka ei todellisuudessa nosta lainkaan rakennuksen korkeutta, koska tuuletettava osa on maanpinnan alla, johon huomautuksen tekijä viittaa.

Alueella on vanhoja ja uusia 1,5 - 2-kerroksisia rakennuksia Vesimiehentielläkin, joten Älvsbytaloy hakemuksen mukainen rakennus ei korkeutensa vuoksi eroa oleellisesti niistä. Uuden rakennuksen etäisyys huomautuksen tekijän rakennuksista on vähintään 12 m.

Eri kokoiset ja muotoiset rakennukset antavat alueelle ilmeikkyyttä ja monimuotoisuutta. Tällä olemme pyrkineet edistämään myös kaupunkialueen muotokehitystä. Tällaisella

rakentamisella saadaan alueelle erityyppistä asumista ja alueesta tulee muuntautumiskykyinen ja haluttava. Myöskin katunäkymästä tulee muotorikas.

Alueen kaava on vuodelta 1975, jolloin yleisesti omakotitalot rakennettiin yksikerroksisina, alueet ja rakennukset olivat matalia ja samanlaisia.

Tuleva rakennus on sijoitettu nimenomaan siten, että oleskelut on suunnattu huomautuksen tekijästä poispäin, sekä kadunsuuntaan saadaan autoille riittävät pysäköintitilat omalla tontilla ja tässä kohteessa etupiha on myös väljä kaupunkirakenteessa. Sisäpuolen oleskelutilat suuntautuvat myös poispäin ja ainoastaan makuuhuoneiden ikkunat osoittavat huomautuksen tekijän suuntaan.

Katsomme, että näillä näkemyksillä mielestämme on edellytykset kaavasta poikkeamiseen ja rakentamisluvan myöntämiseen."

Vastineet sekä naapureiden huomautukset ovat poikkeamispäätöksen liitteinä.

Pohjoispuolisen tontin valaistusolosuhteet eri vuodenaikoina on esitetty varjostuskuvin.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

Valmistelija
Päätäjä

Aila Taylor
Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätös

Myönnetty
Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.

Päätöksen perustelut

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

Haetut 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.

Hakija on esittänyt poikkeamisille erityisiä syitä. Poikkeaminen asemakaavasta on perusteltu.

Rakennusvalvontapäällikön päätöstoimivaltaan kuuluu poikkeamisten hyväksyntä kerrosluvun ylityksen osalta.

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

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 180 §
30.9.2025
1.10.2025
viimeistään 7.11.2025
8.11.2025
Tämä päätös on voimassa 8.11.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

Muu selvitys	4 kpl
Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan	1 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Tiedoksi

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille 91-40-17-6.

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.