

Lupatunnus LP-091-2026-00228
Kiinteistötunnus 91-31-131-8
Kiinteistön osoite Melkonkatu 16
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Poikkeamiset asemakaavasta koskien sallitun kerrosluvun ylittämistä, rakennusalan rajan ylittämistä sekä julkisivumateriaalia

Poikkeamiset Kerrosluku
Kaavamääräys: Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun (VII).
Poikkeus: Nahkahousuntien ja Melkonkadun kulmauksessa olevalla rakennusalalla sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Rakennusalalle rakennettavan asuinkerrostalon kerrosluku on kahdeksan (VIII).
Perustelu: Korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen (AK) mukainen rakennusoikeus keskitetään yhteen rakennusmassaan, jonka kerrosluku on yhden kerroksen verran kaavan sallimaa suurempi. Rakennuksen pohjan ala on tällöin pienempi kuin asemakaavassa annettu rakennusala, jolloin piha jää avarammaksi ja maanvaraisen pihan osuus kaavan mukaista ratkaisua suurempi sallien puiden istuttamisen ja hulevesien viivytysrakenteiden rakentamisen.
Suunnitelman mukainen kahdeksankerroksinen rakennusmassa noudattaa ympäröivien asuinkortteleiden kahdeksankerroksisiin pistetaloihin perustuvaa kaupunkirakennetta. Pistetalo on asuntojen näkymien ja valoisuuden kannalta toimivampi kuin kaavan mukainen L-muotoinen kahteen lamelliin perustuva ratkaisu.

Rakennusala

Kaavamääräys: Asemakaavakartassa osoitettu rakennusala.
Poikkeus: Kaakkoispäädyn rakennusmassa kulmaparvekkeineen ylittää rakennusalan rajan 1,4 metrillä. Pihakannen alle johtava katettu ajoluiska ylittää lounaispäädyssä rakennusalan rajan 3,9 metrillä sekä sen yläpuoliset parvekkeet 2,4 metrillä.
Perustelut: Kaupunkikuvallisesti merkittävä Melkonkadun ja Nahkahousuntien risteyskohta on haluttu toteuttaa parvekkeet kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla rakennuksen runkoon sisäänvedettyinä. Tämän ratkaisun toteuttamiseksi rakennuksen lämpimän vaipan ulkoreunaa kulmaparvekkeineen on ulotettu 1,4 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle kaavassa istutettavaksi osoitetulle tontin osalle.
Ajoluiska sijoittuu asemakaavan ajoneuvoliittymää osoittavan nuolen kohdalle ja katettu sisäänajo pysäköintihalliin on integroitu osaksi asuinrakennusta. Ajoluiskan sijoittaminen rakennusrungon ulkopuolelle mahdollistaa maantasokerrokseen väljät ja laadukkaat yhteistilat. Päädyn perheasuntojen terassit ja parvekkeet sijoittuvat ajoluiskarakenteen yläpuolelle.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: Julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Julkisivuelementtejä ei sallita.
Poikkeus: Tiililaattaelementtejä käytetään vähäisessä määrin parvekejulkisivujen otsapinnoissa sekä kulmaparvekkeiden taustapinnoissa.
Perustelut: Tiililaattaelementit mahdollistavat yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti rauhallisen räystäslinjan. Kulmaparvekkeissa lasitus ja parvekekaide muodostavat julkisivun ulkopinnan ja tiililaattaverhous jää sisäänvedetyn parvekkeen taustalle. Tiililaatat toteutetaan samalla tiilityypillä ja tiilijaolla kuin paikalla muuratut julkisivut, jolloin julkisivun ilme säilyy yhtenäisenä.

Lausunto Asemakaavoitus, 9.2.2026, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen poikkeamisluvan johdosta. Kuulluiksi tulleet naapurit tonteilla 31134/1, 31134/2, 31135/4 ja 31136/10 ovat jättäneet huomautukset hakemuksesta.

Huomautusten jättämisen jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on neuvotellut huomauttaneiden naapureiden kanssa, minkä jälkeen huomauttaneet naapurit 31134/2, 31135/4 ja 31136/10 ovat kirjallisesti ilmoittaneet luopuvansa jättämistään huomautuksista. Naapuri tontilla 31136/10 on kuitenkin jättänyt luopumiselleen ehdon, että tulevan asuinrakennuksen räystäskorkeus ei saa ylittää kaavan alustavan viitesuunnitelman mukaista korkoa +34,80.

Naapuri tontilla 31134/1 on anonut varsinaisen kuulemisajan päätyttyä lisäkuulemisaikaa, jota on myönnetty seitsemän vuorokautta. Tällöin naapuri on jättänyt huomautukset seuraavista seikoista:

- poikkeamishakemuksessa esitetty muutos rakennusmassoitteluun on ympäristövaikutuksiltaan merkittävä edellyttäen kaavamuutosta poikkeamispäätöksen sijasta
- poikkeamishakemuksessa esitetyt perustelut poikkeamiselle ovat virheelliset eikä poikkeamishakemuksen suunnitelma huomioi kaavan kerroslukua korkeamman rakentamisen aiheuttamaa heikennystä valoisuuteen ja näkymiin naapurille
- suunnitelman mukainen rakennusmassoittelu aiheuttaa kohtuutonta varjostushaittaa naapurille ja sen vuoksi hakijan tulee laatia varjostustutkielman vaikutusten arvioimiseksi
- merkittävä asemakaavasta poikkeaminen ilman erittäin painavia maankäytöllisiä syitä rikkoo naapurin luottamuksensuojaa vahvistetun asemakaavan pysyvyyteen

Hakija on laatinut vastineet naapurin tontilla 31134/1 esittämiin huomautuksiin sekä laatinut varjostustutkielman, jossa verrataan poikkeamishakemuksessa esitetyn rakennusmassoittelun varjostusta asemakaavaratkaisuun eri vuodenaikoina ja kellonaikoina. Varjostustutkielman perusteella ei voida osoittaa, että poikkeushakemuksen mukainen rakennusmassoittelu lisäisi varjostusvaikutusta huomauttaneelle naapurille kaavan mukaiseen ratkaisuun verrattuna, minkä vuoksi poikkeamisen ei voida osoittaa aiheuttavan RakL 57 §:ssä tarkoitettuja haitallisia vaikutuksia naapurille.

Naapurin tontilla 31136/10 jättämä ehto enimmäiskorkeudesta on otettu huomioon ja suunnitelmia on muutettu siten, että rakennuksen korkeutta on madallettu ja räystäskorko on +34,80.

Lähtökohtatiedot

Rakennetaan 8-kerroksinen yksiportainen asuinkerrostalo rakennusosalalle, jonka suurin sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Rakennuksen koillispuolella ylittää rakennusalan rajan 1,4 metrillä. Lounaispuolella pihakannen alaisen pysäköintihallin katettu sisäänajoluiska ylittää rakennusalan rajan 3,9 metrillä. Lisäksi 2. - 8. kerrosten päätyasuntojen parvekkeet ylittävät lounaissivun rakennusalan rajan 2,4 metrillä.

**Valmistelija
Päätöksen tekijä**

Juha Sundqvist
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.

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 9.2.2026 antamassaan lausunnossa puoltanut poikkeamista.

Suunnitelmista ilmenevät poikkeamiset täyttävät Rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisen

myöntämiselle asetetut edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat perustellut ja johtavat kaavan mukaista ratkaisua parempaan lopputulokseen. Rakennusoikeuden keskittäminen tontin kulmassa sijaitsevaan rakennusmassaan korottamalla kerroslukua yhdellä kaavaratkaisuun nähden väljentää tontin käyttöä muilta osin, jolloin näkymäsuunnat tontin läpi sekä valoisuus lisääntyvät. Maanvaraisen tontin osuus lisääntyy mahdollistaen suurikokoisen puuston. Korottaminen ei lisää naapurille aiheutuvaa varjostushaittaa.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 180 §.

2.9.2026

3.9.2026

viimeistään 12.10.2026

13.10.2026

Tämä päätös on voimassa 13.10.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

Lausunto	1 kpl
Muu liite	3 kpl
Naapurin huomautus	8 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Tiedoksi

Päätös lähetetään tiedoksi huomautukset jättäneille naapureille tonteilla 31134/1, 31134/2, 31135/4 ja 31136/10.

Muutoksenhakuohje**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

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.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitus on toimitettava fyysisesti tai postitse valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitus on toimitettava sähköisesti valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Faksi: 029 56 42079

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00-16.15.

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 lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja muut yhteystiedot. Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän kotikunta ja yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

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

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.