

Lupatunnus LP-091-2026-01480
Kiinteistötunnus 91-31-118-20
Kiinteistön osoite Wavulinintie 8/Itälahdenkatu 22
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Poikkeamiset asemakaavan määräyksistä koskien sallitun kerrosluvun ylittämistä, rakennusalan rajan ylittämistä, lisärakennusoikeuden käyttöä, julkisivumateriaalia ja hulevesien viivytämistä

Poikkeamiset Asemakaava

Kerrosluku

Kaavamääräys: Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun (VII).

Poikkeus: Tontin länsilaidalla sijaitsevalla rakennusosalalla sallittu kerrosluku on seitsemän (VII). Rakennusosalalle rakennettavan asuinkerrostalon kerrosluku on kahdeksan (VIII).

Perustelu: Kaavaselostuksessa mainitaan, että rakennus on pihakannen suuntaan 7-kerroksinen ja länteen 8-kerroksinen. Sama periaate näkyy myös kaikissa kaavan viitesuunnitelman visualisoinneissa. Asemakaavassa sallitun tontin rakennusoikeuden täysimääräisen käyttö ei ole mahdollista ilman haettua kerroslukumäärän lisäämistä, koska rakentamislain mukaan maanpäällisen kellarin rakentaminen ei ole sallittua. Kyseessä on tekninen kerrosluvun muuttaminen siten, että asemakaavan maanpäällinen kellari muuttuu kerrokseksi ilman että rakennuksen todellinen korkeus muuttuu kaavan tarkoittamasta.

Lisäkerrosala

Kaavamääräys: Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat ja enintään 30 k-m² kokoisen viihtyisän valoisan ensimmäisen kerroksen porrasaulan sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Poikkeus: Kaavan lisärakennusoikeutta viihtyisän ja valoisan porrashuoneen toteuttamiseksi hyödynnetään pihakannen tason sisääntulokerroksessa, joka on asuinkerrostalon toinen kerros.

Perustelu: Toinen kerros on pääasiallinen sisäänkäyntikerros, johon on luonteva tehdä viihtyisiä ja valoisa porrasaula. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee vain aputiloja ja kerroksen ainoa sisäänkäynti on pysäköintihallista.

Piharakennus

Kaavamääräys: AK-korttelialueilla saa rakentaa 1-kerroksisia polkupyörävarastoja tai -katoksia piha-alueelle. Rakennukset on sovittava luontevaksi osaksi korttelialueen arkkitehtonista kokonaisuutta. Rakennuksissa on oltava viherkatto. Polkupyörävarastot ja -katokset saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Poikkeus: Kaavamääräyksen sallima piharakennus rakennetaan pihakannelle rakennusalan ulkopuolelle.

Perustelu: Kaava sallii pihavaraston rakentamisen, mutta sille ei ole määritelty rakennusala pihakannella.

Julkisivumateriaali

Kaavamääräys: Julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai rapattuja. Lämpörappausa ei sallita. Julkisivuelementtejä ei sallita.

Poikkeus: Parvekkeiden taustaseinät ovat tiililaattapintaisia betonielementtejä.

Perustelu: Tiililaattaverhotut elementit toteutetaan ulkonäöltään yhdenmukaisina paikallamuurattujen julkisivujen kanssa. Paikalla muurattu tiiliverhous ulokeparvekkeella vaatii raskaita ja rakenteellisesti haastavia tuentapalkkeja. Paikalla muuratun julkisivun ja betonielementtien saumakohdat piilotetaan parvekelasituksen ja kaiteen taakse.

Hulevesien viivytys

Kaavamääräys: Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle.

Poikkeus: Hulevesiä ei viivytetä tontilla.

Perustelu: Kohde sijaitsee meren läheisyydessä, jonne verkosto purkaa hulevedet ilman tulvimisriskiä. Tontilla on hyvin vähän mahdollisia paikkoja viivytyrakenteille ja ainoat mahdolliset paikat sijaitsevat rakennuksen vierustalla ja aiheuttavat kosteusvaurioriskin.

Paloturvallisuusasetus YM 848/2017

Palomuurin rakentamatta jättäminen

Määräys 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.

Poikkeus: pysäköintihalliin ei viereisten tonttien 19 ja 21 rajoille rakenneta palomureja.

Perustelu: Palomuurit korvataan vierekkäisten pysäköintihallien välisiin seiniin toteutettavilla riittävillä palo-osastoinneilla. Palomuurien rakentamatta jättämisestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksella.

Lausunto

Asemakaavoitus, 20.5.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen poikkeamisluvan johdosta. Kuulluksi tulleet naapurit tonteilla 31112/10 ja 31118/5 ovat jättäneet huomautukset hakemuksesta.

Naapurit ovat esittäneet huomautuksia seuraavista asioista:

- kerrosluvun ylitys heikentää kaupunkikuvallista kokonaisuutta sekä lisää varjostusta ja tuulisuutta
- poikkeamisille hiljattain vahvistuneen asemakaavan poikkeuksille kerrosluvun ylittämisestä, pihavaraston rakentamisesta rakennusalan ulkopuolelle ja palomuurin rakentamatta jättämisestä ei tule myöntää poikkeamispäätöstä

Hankkeeseen ryhtyvä on laatinut kirjallisen vastineen esitettyihin huomautuksiin. Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Kaavaselostuksen mukaan rakennus on pihakannen suuntaan 7-kerroksinen ja länteen 8-kerroksinen. Kaavaluonnos ja viitesuunnitelma ovat olleet naapureiden kommentoitavissa.

Tontin rakennusoikeuden täysimääräisen hyödyntäminen ei ole mahdollista ilman kerroslukumäärän lisäämistä, koska maanpäällinen kellari ei ole mahdollinen. Kaavoittaja on todennut kaavassa olevan teknisen virheen kerrosluvun suhteen.

- Kaava mahdollistaa yksikerroksisen pihavaraston rakentamisen, joten sen rakentaminen ole kaavapoikkeama, mutta sille ei ole määritelty rakennusala.
- Palomuurin rakentamisesta määrätään rakentamismääräyksissä. Palomuri voidaan jättää naapureiden keskinäisellä sopimuksella rakentamatta. Kaavamääräys mahdollistaa rajaseinien poisjättämisen kannenalaisissa tiloissa.

Huomautukset on huomioitu. Suunnitelmamuutoksiin ei ole katsottu olevan aiheutta huomautusten perusteella.

Lupaehto

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.

Asemakaavoitus on puoltanut poikkeamisia.

Suunnitelmista ilmenevät poikkeamiset täyttävät Rakentamislain 57 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat perustellut.

Valmistelija Päätätjä

Juha Sundqvist
Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätös

Myönnetty

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 180 §.

17.8.2026

18.8.2026

viimeistään 24.9.2026

25.9.2026

Tämä päätös on voimassa 25.9.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

Lausunto	1 kpl
Muistio	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Naapurin huomautus	3 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Valtakirja	1 kpl

Tiedoksi

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille tonteilla 31112/10 ja 31118/5.

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.