

Lupatunnus

LP-091-2022-10741

Kiinteistötunnus

91-10-658-5

Kiinteistön osoite

Verkkosaarenranta 12

Pinta-ala

0.0816 ha

Kaavatilanne

Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

li30 Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi

(Asemakaava 12375 / v.2017)

Hankkeeseen ryhtyvä

Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen, kolmen energiakaivon poraaminen		
Lisäselvitykset	Lausunnot: Kalasataman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 11.2.2026. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 26213,48 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.		
Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus, sen käyttö ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa	
	Rakennesuunnittelija	Vaativa	
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen	
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, rakennusarkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija		, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, hortonomi AMK rakennettu ympäristö
Kerrosala	1547 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1110 m ²		
Tilavuus	5050 m ³		
Rakennettava kokonaisala	1547 m ²		
Paloluokka	P1		
Autopaikat	A: Asuinkerrostalo		
	Kiinteistön autopaikat		6
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	1 (tontilla 4)	4)
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)		0
	Autopaikat vähintään		7
	Rakennettava		7
Poikkeamiset	Poikkeamat asemakaavasta:		
	1.		

Asemakaavamerkintä p Pysäköimispaikka. Tontille ei ole osoitettu alaa pysäköintipaikalle.

Poikkeus: Tontille osoitetaan yksi pysäköintipaikka naapuritontilla 4 olevien kahden pysäköintipaikan viereen.

Perustelu: Pysäköintivaatimus autopaikkojen osalta on tonttien 4 ja 5 osalta yhteiskäyttöautojärjestelmävähennys (10%) huomioiden 19 autopaikkaa. Sijoittamalla yksi lisäautopaikka tontille 5 saadaan autopaikkavaade täytettyä. Autopaikka sijoitetaan pysäköinti- ja imujätekeräyspisteen viereen, jolloin sijoittelu minimoi tontin muiden osien häiriörasitusta. Autopaikan sijoittelussa on huomioitu etäisyys rakennuksen ilmanvaihdon ilmanotto pisteisiin.

2.

Asemakaavamääräys: " Autotallien ovien tulee olla puupintaisia."

Poikkeus: Autotallien ovet toteutetaan sileäpintaisina, mattasatiini alumiinipintaisina nosto-ovina.

Perustelu: Puupintaisien autotalliovien saatavuus varsinkin suunniteltuina nosto-ovina on heikkoa. Lisäksi puupintaisien ovien kestävyys autotalliovinä on epävarmaa. Lehtiovitoteutuksessa taas ovet avautuvat ulospäin, mikä viereisen kevyenliikenteen väylän kohdalla on turvallisuusriski.

3.

Asemakaavamääräys: "Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautsa, puuta tai maalaamatonta metallia sekä lasia."

Poikkeus: Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan maalattuina betonipintaisina.

Perustelu: Ratkaisulla tavoitellaan rakennuksen pitkäaikaiskestävyyttä, siistinä pysymistä ja huollon helppoutta. Käytetty sandwich-seinärakenne on luonnostaan äänieristävyyksvaatimukset täyttävä. Maalattu pinta/sävy toteutetaan muuratun julkisivun värimaailmaa ja rakennuksen arkkitehtonista eheyttä kunnioittaen. Visuaalisesti pyritään saavuttamaan selkeä lopputulos. Betonipinta on paloturvallisempi kuin esimerkiksi puuverhous. Parvekkeet lasitetaan, mikä vähentää sääräsitusta, mutta toisaalta lisää parvekkeen kuumenemista, mikä aiheuttaisi puupinnassa pihkaantumista ja halkeilua.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 31.3.2026, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 17.6.2026, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 24.4.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 12.6.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen viereille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitesopimus	2 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Hakemuksessa ei esitetä poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 68a §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta: • On toimitettava Lupapisteeseen työmaasuunnitelma, josta selviää, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. • On toimitettava Maalämmön rakennettavuusselvityksessä edellytetty maa- ja kallioperäyksikön maanalaisia rakenteita koskeva lausunto Lupapisteeseen. • Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudentyöhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä. • Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan tai hulevesiä johdetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia hyvissä ajoin ennen aloituskokousta Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa. Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Mikäli maa- ja kallioperäyksikön maanalaisia rakenteita koskevan lausunnon mukaan maalämmön hyödyntäminen tontilla ei ole mahdollista, tulee lämmitysjärjestelmää vaihtaa ja hakea muutoslupa uuden lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän mukaisille suunnitelmille. Maankaivuutöissä on huomioitava, että pilaantuneen maan kaivu (pitoisuudet yli alemman ohjearvon) on luvanvaraista ja edellyttää ilmoituksen ja kunnostussuunnitelman laatimista pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maan puhdistamisesta on pyydettävä Helsingin kaupungin ympäristöpalvelulta ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen päätös. Rakennustoimenpiteet on sovittava yhteen kadun korkojen ja rakenteiden kanssa. Rakennustyössä on otettava huomioon ympäröivät infrarakenteet niin, etteivät ne vaurioidu rakennustyön seurauksena.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinööreille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätieselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätieselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaan otetuksi.

Katselmukset Mallitarkastus:

Ennen julkisivuverhouk- ja muuraustarvikkeiden tilaamista ja töiden aloittamista miltään osin toteutetaan rakennuspaikalle riittävän kokoiset mallit 1:1 eri sävyisistä muurauksista ja niiden saumaväreistä sekä liikuntasaumasta. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.
- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Tontin käyttöön tarkoitetut auto- ja polkupyöräpaikat, yhteistilat, väestönsuoja, jätejärjestelyt sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Energiaselvitys on oltava päivitettyinä, mikäli lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.
- Rakennuskohteen toteutusta vastaavat ilmastaselvitys ja rakennustuoteluettelo tulee olla toimitettuna.
- Hankkeen toteumamalli tallennetaan IFC-tiedostona Lupapisteeseen.

Ennen loppukatselmusta on oltava toimitettuna rakennus- ja erityissuunnitelmat toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Purkumateriaali- ja rakennusjätieselvitys on päivitettävä rakennushankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
2 kk 16 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätjä

Minna Soukka
Tiimipäällikkö Marko Pääjärvi
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

3.7.2026
6.7.2026
viimeistään 12.8.2026
13.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.8.2029 ja saatettava loppuun 13.8.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Oikaisuvaatimusaika

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

Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, 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.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Fyysisesti tai postitse toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava rakennusvalvontapalveluiden sähköpostiin määräajan viimeisenä päivänä.