

- Viherkerroin (korttelikohtainen)

Alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausunnossaan 29.5.2023. Asemakaavoitus ei ole lausunnossaan puoltanut asemakaavassa edellytettyjen autopaikkojen määrän vähentämistä ilman lisäselvityksiä. Pääpiirustuksissa autopaikat esitetään asemakaavan mukaisina.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 43 100,98 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Rakennusoikeus

3355 m² Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Lisäkerrosala:

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, väestönsuojia, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja. Tiloja saa rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin.

Käytetty rakennusoikeus tontilla rakentamisen jälkeen:

3233 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asuinkerrosala

122 m², liiketila

450 m² Lisäkerrosala, asemakaavan sallima

372 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Yhteensä käytetty rakennusoikeutta 3355 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
LVI-suunnittelija	Erittäin vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti

Kerrosala

3355 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

3355 m²

Tilavuus

14850 m³

Rakennettava kokonaisala

4177 m²

Paloluokka

P1

Autopaikat

Talo B: Asuinkerrostalo

Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat

16

Rakennetut autopaikat (yhteensä)

16

Autopaikat vähintään

16

Rakennettava

16

Poikkeamiset

Määräys: Haetaan poikkeamista asemakaavamääräyksistä liittyen kattoterassiin

- Kattopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön
- Saunan yhteyteen tulee rakentaa kattoterassi asukkaiden käyttöön.

Poikkeama ja sen perustelut:

Saunaosaston yhteydessä on asukkaiden käytössä parveke vilvoittelua varten. Tämä on rakennusteknisesti turvallisempi ja VARKE rahoitettuun kohteeseen sopivampi ratkaisu.

Hankkeessa ei ole esitetty poikkeamia määräyksistä tai säädöksistä.

Lausunnot	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 13.1.2026, Lausunto Pelastuslaitos, 2.2.2026, Puollettu Asemakaavoitus, 30.3.2026, Ei puollettu
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.
Liitteet	Hakemus 1 kpl Lausunto 3 kpl Ote kiinteistörekisteristä 1 kpl Rasitesopimus 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Päätös	Myönnetty aloittamisoikeudella Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen valmiiksi perustusten osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotua poikkeamaa.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeama asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu. Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 § ja 78 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: <ul style="list-style-type: none">• Työmaasuunnitelma• detaljipiirrokset rakennusten julkisivujen jälkisaumattujen tiililaattapintojen saumauksista ja nurkkalaatoista

Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:

- Hulevesisuunnitelma lopullisena
- Paalutussuunnitelma
- Pihasuunnitelma

Rakentamishanke on erittäin vaativa kaupunkikuvallisista syistä. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden täytyminen on ratkaistu jo rakentamislupavaiheessa, eikä pääpiirustusten mukainen toteutus edellytä laadunvarmistusselvitystä.

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

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- tai puistoalueen puolelle, tulee siitä sopia ennakkoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Rakennustyössä on soveltuvin osin noudatettava kaikkia saman tontin rakennusluvuissa mainittuja muita lupamääräyksiä.

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen pois lukien asunnon satunnainen vuokraaminen asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön, on kaikkien luvassa esitettyjen toimenpiteiden oltava toteutettuina.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely
- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Vakuus

60000€, Pankkitakaus, 2.4.2026

Käsittelijä
Päätätjä

Marja-Liisa Honkanen
Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

17.4.2026

Päätöksen kuulutuspäivä 20.4.2026
Muutosta haettava viimeistään 27.5.2026
Päätös lainvoimainen 28.5.2026
Päätöksen voimassaolo Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.5.2029 ja saatettava loppuun 28.5.2031 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
Vaihde: 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.