

Lupatunnus	LP-091-2024-01499		
Kiinteistötunnus	91-10-658-4		
Kiinteistön osoite	Pilkkikatu 7		
Pinta-ala	0.1032 ha		
Kaavatilanne	Asemakaava		
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue (Asemakaava 12375 / v.2017)		
Hankkeeseen ryhtyvä			
Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen, neljän energiakaivon poraaminen		
Lisäselvitykset	Lausunnot: Kalasataman alueryhmä on puoltanut hanketta ja asemakaavapoikkeamia lausuntokokouksessaan 11.2.2026. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 35587,13 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.		
Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus, sen käyttö ja kerrosalalaskelman yhteenvedo on esitetty asemapiirustuksessa.		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa	
	Rakennesuunnittelija	Vaativa	
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa	
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa	
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, rakennusarkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija		, diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, hortonomi AMK rakennettu ympäristö
	Akustiikkasuunnittelija		, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
Kerrosala	2405 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1738 m ²		
Tilavuus	7765 m ³		
Rakennettava kokonaisala	2405 m ²		
Paloluokka	P1		
VSS-luokka	S1		
Autopaikat	A: Asuinkerrostalo		
	Kiinteistön autopaikat		13
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)		0
	Autopaikat vähintään		12
	Rakennettava		13 (12+1 tonttia 5 varten)
Poikkeamiset	Poikkeamat asemakaavasta:		
	1.		
	Asemakaavakartassa osoitettu rakennuksen rakennusala		
	a.		
	Poikkeus: Ripustetut parvekkeet rakennuksen päädyissä ulottuvat rakennusalan ulkopuolelle 1,64 m. Ylitys on suurempi kuin Helsingin rakennusjärjestyksessä sallittu		

1,2m.

Perustelu: Pienille huoneistoille on mahdollistettu parvekkeet tällä tavoin rakennusmassan ulkopuolisina ilman, että ne syövät asuntojen huoneistoalaa. Sijoittelu mahdollistaa asuttavammat pikkuasunnot ja näkymiltään paremmat parvekkeet. Parveke on asukkaalle tärkeä hyötytila, joka parantaa asunnon arvoa ja käytettävyyttä ilman, että se kuluttaa varsinaista rakennusoikeutta ja kasvattaa huoneistoalaa.

b.

Poikkeus: Koko julkisivun pituinen parvekelinja ulottuu rakennusalueen rajan yli 1,15 m sisäpihan suuntaan.

Perustelu: Rakennusalueen ylityksestä huolimatta ja rakennusmassa vähäisestä levenemisestä huolimatta sallittua rakennusoikeutta ei ylitetä. Ylitys ei vaikuta pihan käytettävyyteen.

c.

Poikkeus: Pihan puoleisen matalamman rakennusmassan rakennusala ylittyy 0,30 m pihan suuntaan.

Perustelu: Rakennusalueen ylityksestä huolimatta ja rakennusmassa vähäisestä levenemisestä huolimatta sallittua rakennusoikeutta ei ylitetä. Ylitys ei vaikuta pihan käytettävyyteen.

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 autotalliovina 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 rappausta, 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 säärasitusta, mutta toisaalta lisää parvekkeen kuumenemistä, mikä aiheuttaisi puupinnassa pihkaantumista ja halkeilua.

Lausunnot

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 31.3.2026, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 15.6.2026, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 24.4.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 12.6.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille 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 hallintaoikeudesta	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 poikkeamia.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Hakemuksessa ei esitetä poikkeamia 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 (kosteudenhallintakoordinaattori) 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-tarkastusinsinöörille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittausspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittausspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (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. Ullakon metalliverhouksista tulee toimittaa tarkastukseen vähintään 0,5 m² mallipalat sekä ikkunaprofiilien ja -pellitysten sekä räystäspellitysten värimallit. 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 tarkoitettujen 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 rakennusjäteselvitys on päivitettävä rakennushankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	3 kk 8 pv
	Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Minna Soukka
Päätätjä	Tiimipäällikkö Marko Pääjärvi
	Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	3.7.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	6.7.2026
Muutosta haettava	viimeistään 12.8.2026
Päätös lainvoimainen	13.8.2026
Päätöksen voimassaolo	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.