

Lupatunnus	LP-091-2024-04032
Kiinteistötunnus	91-30-33-10
Kiinteistön osoite	Laajalahdentie 10
Pinta-ala	0.1536 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 12792, v. 2023
	AK - Asuinkerrostalojen korttelialue sr-2 - Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Seurakuntatalon käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi, rakennuksen peruskorjaus- ja muutostyöt, ullakkoasuntojen rakentaminen, talousrakennuksen rakentaminen sekä aloittamisoikeus Munkkiniemessä sr-2 suojeltu kaksikerroksinen hirsirakenteinen seurakuntatalo muutetaan asuinkäyttöön ja rakennuksen ullakolle toteutetaan asuntoja alueellisen ullakkopoikkeamispäätöksen nojalla. Rakennus peruskorjataan kokonaisuudessaan. Hankkeen yhteydessä toteutetaan piha-alueelle uusi talousrakennus, jäteaitaus ja pergolarakenne. Julkisivujen osalta toteutetaan ikkuna-aukkojen muutoksia, avataan asunnoista uudet uloskäynnit puiston puolelle, toteutetaan ullakkoasunnoille kattoikkunat sekä uusitaan rappaus ja vesikatto kokonaisuudessaan. Tontille toteutetaan asemakaavan edellyttämät 7 autopaikkaa, joista yksi on Le-ap. Asemakaava edellyttää rakennettavaksi 31 polkupyöräpaikkaa. Hankkeessa toteutetaan 34 ppp, joista 24 ppp sijoittuu talousrakennukseen asemakaavan mukaisesti. Rakennuksen laajuustiedot päivitetään rakentamisluvan yhteydessä vastaamaan toteutuvaa tilannetta. Haetaan aloittamisoikeutta vakuudella rakennuksen sisäpuolisten töiden, kellarin muutostöiden ja vesikaton korjaustöiden osalta.
Lisäselvitykset	Kaupungin palvelujen välinen ullakkotyöryhmä on käsitellyt suunnitelmaa kokouksissaan ja antanut hankkeelle ehdollisen puoltavan lausunnon 14.1.2025. Suunnitelmia on kehitetty työryhmän lausunnon mukaisesti. Pelastuslaitos on leimannut hankkeen paloturvallisuussuunnitelmat 28.4.2025. Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiset tilat rakennetaan olemassa olevaan ullakkoon, jolloin RakL 8 § perusteella ullakosta ei muodostu kerrosta.
Rakennusoikeus	Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen. 935 m² Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. 30 m² Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus: Päärakennus: 907 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asuinkerrosalaa 347 m² Ullakon asuinkerrosalaa (alueellisen ullakkopoikkeamispäätöksen nojalla) 1255 m² Kerrosala yhteensä

	Talousrakennus: 34 m ² Talousrakennuksen (varasto) kerrosalaa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
	Palotekninen suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti
	Palotekninen suunnittelija	[REDACTED], insinööri
Kerrosala	347 m ²	
Laajennettava kokonaisala	454 m ²	
Uusi kokonaisala	1815 m ²	
Paloluokka	P2 / P3	
Autopaikat	2: Pergola-rakenne autopaikkojen kohdalle	
	Rakennettava	7
Poikkeamiset	Poikkeamiset asemakaavasta: - Poikkeaminen: Talousrakennus on osittain tontin sisäisen rakennusalan ulkopuolella. - Perustelu: Rakennusalan mitta ei mahdollista tarvittavaa sisätilaa polkupyöräsäilytykselle. - Poikkeaminen: Talousrakennuksen kerrosala on 34 k-m² (kaavan sallima kerrosala on 30 k-m²). - Perustelu: Ylitys mahdollistaa tarvittavan määrän polkupyöriä sisätiloihin sekä taloyhtiölle tarvittavien varastotilojen toteuttamisen pihatason. - Poikkeaminen: Ullakkoasuntojen ikkunoita avataan myös Laajalahdentien ja puiston puoleisille katon lappeille. Asemakaava mahdollistaa vain pihan puoleisten julkisivujen aukottamisen. - Perustelu: Ullakkoasuntojen riittävä luonnonvalon saanti edellyttää lapeikkunoiden rakentamista. Ullakkotyöryhmä on puoltanut ratkaisua. Poikkeaminen ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista (YM 631/2024): - Poikkeaminen: Asuinhuoneen määritelmä ei täyty kaikilta osin kaikissa ullakkoasuntojen olohuoneissa. Valoaukkojen pinta-ala ei kaikissa tiloissa ole vaaditun suuruinen. - Perustelu: Olohuoneista muodostuu suuria tiloja ullakkoasuntojen luonteesta johtuen. Poikkeaminen valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä (VN 241/2017): - Poikkeaminen: Päätyasunnon B9 sisäänkäynti ei ole esteetön. Myös asunnon sisällä on olemassa olevia korkeuseroja. - Perustelu: Kyseessä on olemassa oleva sisäänkäynti, jonne on portaat.	
	Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.	

Lausunto	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 11.6.2025, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
Liitteet	Hakemus	1 kpl

	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty aloittamisoikeudella Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Rakentamislaki 8 §, 9 §, 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 58 §, 59 §, 63 § ja 78 §.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Detaljisuunnitelmat
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja. Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Rakenne-, pohjarakenne- ja LVI-suunnittelijat on hyväksyttävä tarkastusinsinööreillä ennen erityissuunnitelmien toimittamista ja aloituskokouksen varaamista. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Työmaasuunnitelma • Purkutyösuunnitelma Työmaasuunnitelmassa on esitettävä, miten rakennus- ja purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaa tulee toteuttaa siten, että yleinen liikkuminen on turvallista ja sujuvaa työmaan viereisillä alueilla. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan ikkunoiden ja parvekeovien liittymädetaljien sekä ulkoportaiden kaidedetaljien

toimittamista Lupapisteeseen rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ennen ko. työvaiheita.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että ennen julkisivujen rappauksien aloittamista milteen osin paikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallirappaukset. Malleista tulee arvioida valittavan rappauspinnan väri, struktuuri ja lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Arviointiin tulee kutsua edustukset rakennusvalvonnasta ja kaupunginmuseosta.

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.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa Valtionneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Hankkeen valmistuttua purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti

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

Säilytettävien puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Pelastustie ja nostopaikat on suunniteltava ja toteutettava huomioiden paikallisen pelastuslaitoksen ohjeet (HIKLU). Nostopaikkojen toimivuuden varmistaminen ja mm. talvikunnossapito kuuluu kiinteistölle.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa paikalla on tehtävä äänitasomittaukset, joilla varmistetaan rakennuksen ääniympäristön määräystenmukaisuus.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC - tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo 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.

Vakuus

40 833€, Panttaussitoumus, 27.5.2025

Käsittelijä

Arkkitehti Tomi Laine

Päätäjä

Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Tomi Laine
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

8.7.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

9.7.2025

Muutosta haettava

viimeistään 15.8.2025

Päätös lainvoimainen

16.8.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.8.2028 ja saatettava loppuun 16.8.2030 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.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. 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.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.