

Lupatunnus	LP-091-2024-08350
Kiinteistötunnus	91-12-380-3
Kiinteistön osoite	Loviisankatu 3
Pinta-ala	0.0682 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuntokerrostalojen korttelialue (Kaava 8713, voimaantulo 15.11.1985)
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinkerrostalon kellarin tilojen ja maanalaisen autonsäilytystilan käyttötarkoituksen muutokset, pihakannen rakenteiden vaurioiden korjaaminen
Lisäselvitykset	Kellarin ja pihakannen alapuolisten tilojen käyttötarkoitusta muutetaan pääpiirustusten osoittamassa laajuudessa varastotilaksi taloyhtiön käyttöön sekä ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoksi. Kellariin asennetaan uusi, erillinen tulo- poistoilmanvaihto muutettavalle alueelle. Ilmanvaihdon tulo- ja poistoputket sekä savunpoistoluukku tuodaan pihakannelle. Pihakannen vaurioituneet rakenteet korjataan ja vesieristys uusitaan. Vanha jätekatos puretaan ja tilalle asennetaan palosuojaajat jäteastiat. Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen.

Lausunto
Asemakaavoitus on lausunnollaan 16.12.2025 puoltanut suunnitelmia. Lausunnossa todetaan, että haettu poikkeaminen on maankäytön ja kaupunkirakenteen näkökulmasta mahdollinen, sillä se perustuu olemassa olevaan tilanteeseen, jota ei olla oleellisesti muuttamassa.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pihasuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	, rakennusinsinööri
	Pihasuunnittelija	
		Maisemasuunnitteluhortonomi
	LVI-suunnittelija	, LVI-tekniikko

Poikkeamiset
Poiketaan asemakaavaan merkitystä rakennusala: Asemakaavassa maanlaiseksi autonsäilytystilaksi merkityllä alueella sijaitseva maanalaisen autovajan käyttötarkoitus muutetaan polkupyörä-, ulkoiluväline- ja taloyhtiön varastoksi, joka liittyy asuinkerrostalon kellariin. Hakija perustelee poikkeamista sillä, ettei autopaikoitusta pystytä järjestämään kellariin, sillä kellari ei sovellu autosäilytykseen ajoluiskan jyrkkyyden, tilojen pienten mittojen, pilareiden ja kääntösäteen toimimattomuuden vuoksi.

Poiketaan asemakaavan määräyksestä, joka kieltää jätehuollon laitteita sijoitettavaksi pihalle. Pihakannelle sijoitetaan palosuojaajat jäteastiat. Hakija perustelee poikkeamista sillä, ettei rakennukseen pystytä järjestämään tiloja, joista jätteiden pois kuljettaminen on mahdollista.

Poiketaan asemakaavaan merkityn istutettavan alueen koosta. Sisäpihalle, pihakannen päälle ei pystytä toteuttamaan asemakaavan mukaisia istutuksia koko sisäpihan laajuudelta. Koko sisäpihaa ei istuteta, vaan pihakannelle tulee istutusaltaita. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen alimmat ikkunat ovat vain 30 cm korkeudella pihakannen pinnasta ja lisäksi pihan kautta kuljetaan toiseen porrashuoneeseen sekä yhteen liiketilaan. Tästä syystä pihakannen korkojen tulee pysyä nykyisellään ja istutuksille on tehtävä erilliset altaat muualle kuin rakennuksen seinän viereen, pihakannen yläpuolelle. Pihakannella on lisäksi polkupyörätelineitä ja edellä

mainitut välttämättömät jäteasiat. Sisäpiha on kokonaan kansipihaa ja kansirakenne korjataan, sitä ei uusita, joten rakenteen dimensiot ja kannen painorajoitus rajoittavat toteutettavien istutusten määrää ja niiden laajuutta.

Lausunto	Asemakaavoitus, 16.12.2025, Puollettu
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl Naapurin kuuleminen 1 kpl Pöytäkirjaote 1 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Rakentamishanke täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 76 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Työmaasuunnitelma • Asbesti- ja haitta-ainekartoitus • Kosteudenhallintaselvitys Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava: • Palokatkosuunnitelma Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun

työmaavesiohjetta.

Varastotilojen palokuormaksi on pääpiirustuksissa ilmoitettu vähintään 600 MJ/m² mutta enintään 1 200 MJ/m². Tilat on varustettava asiaa koskevin kiintein merkinnöin. Merkinnät on sijaettava helposti havaittavassa paikassa.

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

Rakennuksen ja piha-alueen käyttö- ja huolto-ohje on päivitettävä tämän rakentamisluvan käsittämien muutosten osalta.

Käsittelijä
Päätöksiä

Ville Karhu
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Ville Karhu
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.2.2026
25.2.2026
viimeistään 7.4.2026
8.4.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.4.2029 ja saatettava loppuun 8.4.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika 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.