

Lupatunnus	LP-091-2024-09018
Kiinteistötunnus	91-33-183-2
Kiinteistön osoite	Kitarakuja 4
Pinta-ala	0.3076 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinkerrostalon laajentaminen ja osittainen käyttötarkoituksen muutos	
Lisäselvitykset	1980-luvun alkupuolella rakennetun asuinkerrostalon 1. ja 2. kerroksiin sijoittuva kaksikerroksiseen toimistotila muutetaan uusiksi asunnoiksi ja pienemmiksi toimitilahuoneistoiksi. Muutokset kohdistuvat lamellitalon D-portaaseen. Rakennukseen tulee yhdeksän uutta asuntoa ja neljä uutta toimistohuoneistoa. Nykyisen toimistotilan henkilöstötilojen paikalle sijoitetaan uusia huoneistoja palvelevia varastotiloja. Loput tarvittavat irtaimistovarastot sijoitetaan kellarissa olevaan ylimääräiseen varastotilaan. Oleviin yhteistiloihin ei tule muutoksia. Päärakennusmassan ulkopuolelle olevan toimisto-osan vesikatolle rakennetaan kahden asunnon parvekkeet ja niiden yhteyteen julkisivuihin lisätään käyntiovet ja tehdään tarvittavat ikkunamuokkaukset. Muutokset tehdään parvekkeita lukuun ottamatta rakennuksen ulkovaipan sisällä. Toimistotilan sisäinen välipohjan porraskoukko ummistetaan, minkä seurauksena kerrosala laajenee 8 m². Kiinteistön käytössä olevat autopysäköintipaikat, väestönsuojatilat ja ulko-oleskelualueet ovat muutoksen jälkeen riittävät. Sisätiloihin rakennetaan 23 uutta polkupyöräpaikkaa. D-portaaseen on sisäänkäynnit maantasossa rakennuksen lounais- ja koillispuolilta sekä koillispuolelta lisäksi 2. kerrokseen yhdistyvän, radan ylikulurakenteeseen liittyvän sillan kautta. Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen. Uusia huoneistoja ei toteuteta esteettöminä, koska rakennuksen olevat kulkuyhteydet ulkoa eivät mahdollista esteetöntä pääsyä niihin. Rakennuksen alkuperäistä esteettömyyden tasoa ei heikennetä. Asemakaavoitus on puoltanut haettua muutosta ja esitettyjä poikkeamisia. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 10445,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	4800+m850 Asuntokerrosalan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 4800 Myymälä-, toimisto-, ravitsemus-, viihde- ja muiden vastaavien tilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 850	
Suunnittelun vaativuus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.	
	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	, arkkitehti
	Akustiikkasuunnittelija	, diplomi-insinööri

	Rakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
Kerrosala	8 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8 m ²		
Laajennettava kokonaisala	8 m ²		
Uusi kokonaisala	7372 m ²		
Poikkeamiset	Rakennusoikeus: Asemakaavassa osoitettu asuntokerrosalan rakennusoikeus on käytetty kokonaan ja tämä ylittyy käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena. Ylityksen laajuus on 495 k-m², joka on 10,3 % käyttötarkoitukseltaan rakennusoikeudesta. Muutoksen jälkeen liiketiläkäytössä olevia tiloja on yhteensä 294 k-m². Yhteenlaskettua rakennusoikeutta jää edelleen käyttämättä 61 k-m², joka on käytettävissä asemakaavan mukaisiin liiketilojen käyttötarkoituksiin. Perustelu: Toimitilat maantasolla ja rampin tasolla säilytetään edelleen. Uudet asuintilat sijoitetaan pihan suuntaan ja toisen kerroksen tasolle. Muutokset eivät vaikuta rakennuksen kaupunkikuvaan.		
Lausunto	Asemakaavoitus, 28.5.2026, Puollettu		
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.		
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Ote yhtiökokouksen pöytäkirjasta	1 kpl	
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	
	Valtakirja	1 kpl	
Päätös	Myönnetty		
	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 poikkeamia.		
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.		
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 48 §, 63 § ja 68a §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja		
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus		
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat		
Lupaehto	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.		
	Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.		

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, rasitteiden ajantasaisuus on tarkistettava ja rasiteluontoisten oikeuksien ja järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk 20 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätäjä

Atte Kiianen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Atte Kiianen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

15.7.2026
16.7.2026
viimeistään 24.8.2026
25.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.8.2029 ja saatettava loppuun 25.8.2031 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.

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.