

Lupatunnus LP-091-2025-00831

Kiinteistötunnus 91-42-55-2
Kiinteistön osoite Tupavuori 3
Kaavatilanne Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus no. 4541 / v. 1959

Asunto- ja liiketontti

Tontille no 2 korttelissa no 42055 saadaan, missä maanpinnan korkeussuhteet sallivat, sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen työhuoneita, kuitenkin käsittäen enintään ½ rakennetusta alasta.

Tonteille on järjestettävä riittävästi autojen paikoitustilaa. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä paikoitukseen, on istutettava.

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide

Rakennuksen laajentaminen, kahden asuinkerrostalon julkisivujen ominaispiirteitä sekä vaippaa muuttava saneeraus ja linjasaneeraus, kahden toimistohuoneiston muuttaminen asunnoiksi sekä rekisteritietojen korjaaminen

Lisäselvitykset

Arkkitehti Eero Petterssonin vuonna 1978 suunnittelema Asunto Oy Tupavuori 3 koostuu kahdesta lamellitalosta 103206965X ja 103206964W. Rakennuksissa on neljä asuinkerrosta ja alarinteen suuntaan avautuvat kellarikerrokset, joihin on toteutettu asemakaavan sallimat työhuoneet.

Rakennuksiin toteutetaan julkisivujen ominaispiirteitä muuttava saneeraus, jossa alkuperäisten tiilipintaisten sandwich-elementtien kuorielementit ja niiden taustalla oleva lämmöneriste puretaan ja näiden tilalle toteutetaan uusi lämmöneristys ja julkisivuverhous tiililaattajärjestelmänä. Parvekkeiden pimentävät betonikaiteet muutetaan maalatuiksi lasikaiteiksi ja parvekkeille asennetaan avattavat lasitukset. Pohjoisilla julkisivuilla oleviin asuinhuone-erkkereihin lisätään uudet ikkunat.

Rakennuksen 103206965X itäpäädyssä olevaa pihaporrasta kavennetaan ja rakennusta laajennetaan kylmällä pyörävarastolla 25m2.

Rakennuksiin toteutetaan talotekninen linjasaneeraus. Rakennusten vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaan ja märkätilat uusitaan pääosin entisille paikoilleen. Olemassa olevaa koneellista poistoilmavaihtoa korjataan ja huolletaan. Rakennuksiin toteutetaan poistoilman lämmöntalteenotto. Vesikatolle asennetaan uusia lvi-teknisiä ulkoyksiköitä.

Kaksi kellarikerroksissa sijaitsevaa, alarinteeseen avautuvaa toimistohuoneistoa muutetaan asuinhuoneistoiksi. Uusiin asuntoihin toteutetaan koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Hakemuksen liitteenä olevan ääniteknisen selvityksen mukaan uusien asuntojen rakentamisessa noudatetaan asumisterveysasetuksen vaatimuksia. Välipohjarakenne toteutetaan uudisrakentamisen mukaisilla ääneneristysarvoilla.

Virheelliset rakennus- ja huoneistorekisteritiedot korjataan.

Pihapintoja korjataan saneeraukseen liittyen.

Saneerauksen yhteydessä kaikki ikkunat ja parvekeovet uusitaan puu-alumiini-ikkunoina puitejakoa muuttaen. Samoin pohjoisjulkisivun metalli-ikkuna- ja -ovijärjestelmä uusitaan.

Uudet seinärakenteet eikä ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen heikennä nykyisiä ääniolosuhteita asunnoissa. Ulkovaipan osalta huomioidaan asuntojen sijoittuminen osittain melualueelle 55-60 dB.

Vesikaton vesikatteet, eristeet, pellitykset ja varusteet uusitaan.

Hakijan ilmoittama muutosala on yhteensä 7663 m² ja korjausaste 65%.

.

Rakennusoikeus

IV 5/6 Rakennusala 4-kerroksista, enintään 13 m korkeata rakennusta varten.

Rakennusala saa käyttää rakentamiseen enintään murtoluvun osoittaman osan

Tontin pinta-ala 5973 m²

Talon 1 (103206964W) kerrosala 3544 m²

Talon 2 (103206965X) kerrosala 2812 m² + 27 m²= 2839m²

Talon 1 (103206964W) kokonaisala 4370 m²

Talon 2 (103206965X) kokonaisala 3293 m² + 27 m²=3320 m²

Kellarin toimitilat sisältyvät nykyiseen rekisteröityyn kerrosalaan, eikä kahden toimitilan muuttaminen asunnoiksi näin ollen kasvata kerrosalaa nykyisestä.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Vaativa

Rakennesuunnittelija

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

■■■■■■■■■■, arkkitehti

Rakennussuunnittelija

■■■■■■■■■■, arkkitehti

LVI-suunnittelija

■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri

Rakennesuunnittelija

■■■■■■■■■■, rakennusinsinööri

Kerrosala

27 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

27 m²

Tilavuus

89 m³

Laajennettava kokonaisala

27 m²

Uusi kokonaisala

3320 m²

Paloluokka

P1

Poikkeamiset

1.Poiketaan osittain Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten vesi- ja viemärilaitteistosta luvun 3 kohdassa "13§ Vuotojen havaittavuus" mainitusta vesijohtojen helposta vaihdettavuudesta.

Perusteluna on noudattaa vesijohtonousujen sijoittelussa mahdollisuuksien mukaan alkuperäistä rakennustapaa (sijoitus kph- ja wc-tiloihin). Vesikalusteiden kytkentäjohtona käytetään vuotovesisuojaalla päällystettyä kupariputkea, joka täyttää vaatimukset vuotohavaittavuudesta rakenteiden sisään asennettavalle käyttövesiputkelle. Hakemuksen liitteenä on taloyhtiön allekirjoittama poikkeamalausunto.

2.Uuden asunnon A89 tupakeittiön huonekorkeus alittaa asuinhuoneen vähimmäiskorkeuden 27%:n osuudella huonealasta.

Perusteluna poikkeamiselle kyseessä on korjausrakentamiseen liittyvä käyttötarkoituksen muutos, jossa rakennuksen alkuperäiset tilaratkaisut ja tekniset ratkaisut rajoittavat muutosten mahdollisuuksia. Ratkaisu mahdollistaa sen, että yläpuolisen asunnon märkätilan kynnyskorkeus saadaan toteutettua mahdollisimman matalana ja se ei kasva nykytilanteeseen nähden. Matala tila sijoittuu tupakeittiön takaosaan ja ikkunaseinän läheisyydessä oleva 2500 mm korkea huonetilan osuus ylittää 20,5 neliön laajuudellaan asuinhuoneen minimipinta-alan moninkertaisesti. Huoneiston makuuhuoneessa alle 2500 mm korkean tilan osuus (12 % huonealasta) ei ylitä 20 % enimmäismäärää.

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 Muu liite 1 kpl Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 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.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 114 § ja 196 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat 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. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan parvekkeiden kaide- ja lasitusdetaljisuunnitelmia, ikkunoiden ja parvekeovien detaljisuunnitelmia, ikkuna- ja ovijärjestelmän sekä tiililaattajärjestelmän detaljisuunnitelmia. Katselmusta koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että ennen julkisivun peittämistä ja huputtamista on julkisivun tiililaattapintojen väreistä tehtävä riittävän suuret värimallit ja ne on hyväksyttävä rakennuskohteessa pidettävässä värimallitarkastuksessa, johon kutsutaan pääsuunnittelijan ja hakijan edustajan lisäksi lupayksikön arkkitehti. Mallitarkastuksessa tarkistetaan ikkunoiden ja parvekeovien detaljit, sovitukset

(listoitukset ja liittyminen seinä rakenteeseen) sekä väri. Pääsuunnittelija laatii hyväksytystä tarkastuksesta muistion, joka toimitetaan lupapisteeseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että ikkunoiden/ovien valoaukot, kynnykskorkeudet yms. ominaisuudet eivät huonone muutostyön yhteydessä.

Lupapisteeseen on toimitettava tarkastusinsinöörin käsiteltäväksi erityismenettelyn toimenpiteenä asiantuntijatarkastuslausunto koskien lasikaiderakenteiden suunnitelmia ja laskelmia. Lausunto on toimitettava ennen kyseisen rakennustyön aloittamista.

Rakennukset sijaitsevat melualueella, jolloin uusien asuntojen ääneneristys, melun- ja tärinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien piha- ja oleskelualueiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa. Ennen aloituskokousta hankkeelle tulee kiinnittää pätevä akustiikkasuunnittelija, joka huolehtii suunnitelmien asetuksen mukaisuudesta.

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.

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

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

Pysäköintialueen pintamateriaalit on toteutettava hakemuksen liitteenä toimitetun pihasuunnitelman mukaisesti. Pysäköintialuetta ei saa asfaltoida kauttaaltaan.

Rakennuksesta, uusista asunnoista 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.

Käsittelijä
Päätätjä

Mari Kastio
Tiimipäällikkö Marko Pääjärvi
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

3.3.2026
4.3.2026
viimeistään 10.4.2026
11.4.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.4.2029 ja saatettava loppuun 11.4.2031 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.

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.