

Lupatunnus	LP-091-2025-01414
Kiinteistötunnus	91-45-154-2
Kiinteistön osoite	Myllypadontie 3
Pinta-ala	0.7757 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavan tunnus: 12784 Vahvistuminen 2024 AK: Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen ja kahden talousrakennuksen rakentaminen.	
Lisäselvitykset	Rakennetaan kaksi asemakaavan mukaista asuinkerrostaloa, kaksi piharakennusta ja maalämpöjärjestelmä. Asuinrakennukset ovat viisikerroksisia ja betonirunkoisia, julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Toisessa asuinrakennuksessa on maan alainen kellarikerros, jonne sijoittuvat irtaimistovarastot ja väestönsuoja. Piharakennukset ovat yksikerroksisia, puurunkoisia ja puuverhoiltuja. Toteutetaan yhteensä 53 asuinhuoneistoa aputiloineen. Talo 1 ja Talo 2 ilmoitettu energiatehokkuusluku on 75 kWh/m² ja energialuokka A Kiinteistölle on tulossa tonttijaon muutos ja lohkominen. Tämän hankkeen kiinteistön ja rakennusten osoitteet tulevat olemaan Myllypadontie 3d ja 3e.	
Rakennusoikeus	Kummallakin rakennusallalla: 1420 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennusoikeuden käyttö: Talo 1 - rakennusoikeudellinen kerrosala 1408 m² - kerrosala (ml. lisärakennusoikeudet ja lain sallimat ylitykset) 1540 m² Talo 2 - rakennusoikeudellinen kerrosala 1410 m² - kerrosala (ml. lisärakennusoikeudet ja lain sallimat ylitykset) 1540 m² - kellarin ala 309 m² Talousrakennus T1 - kerrosala 38 m² Talousrakennus T2 - kerrosala 82 m²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa Vaativa Vaativa Erittäin vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	, arkkitehti , LVI-insinööri , insinööri

Rakennussuunnittelija [REDACTED], arkkitehti
Rakennesuunnittelija [REDACTED], diplomi-insinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija [REDACTED], maisema-arkkitehti

Kerrosala 3200 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 2818 m²
Tilavuus 11170 m³
Rakennettava kokonaisala 3509 m²

Poikkeamiset

1. Poikkeama asemakaavamääräyksen kattomuodosta

- Asemakaavamääräys:

Rakennuksissa on oltava tasakatto tai loiva lapekatto

- Poikkeama:

Asuinrakennusten kattomuoto toteutetaan loivana aumakattona.

- Perustelut:

1a. Aumakaton avulla rakennuksen räystääslinjasta saadaan tasainen ympäri rakennusta, mikä mahdollistaa ulkoisen vedenpoiston ja antaa rakennukselle asemakaavan tavoitteleman tasakattomaisen yleisilmeen.

1b. Aumakatolla katon kokonaispaksuudesta saadaan mahdollisimman matala, jolloin rakennusten kokonaiskorkeus pysyy maltillisena.

1c. Tontilla olevan asuinrakennuksen päädyt ovat aumakattomaiset: räystääslinja on tasainen ja vesikaton päädyt nousevat harjana räystäään yläpuolelle.

2. Poikkeama asemakaavamääräyksen sisäänkäyntisyvennyksestä

- Asemakaavamääräys:

Sisäänkäynnin on oltava syvennyksessä

- Poikkeama:

Asuinrakennuksen pääoven syvennys on 200 mm ja oven yhteyteen rakennetaan sisäänkäyntiä näyttävästi merkitsevä, massoitteeltaan syvennyksen kaltainen sisäänkäyntikatos.

- Perustelut:

2a. Sisäänkäyntikatosjärjestelyllä pystytään sitomaan vapaa-ajantilan sisäänkäynti ja terassi osaksi puolijulkista sisäänkäyntijärjestelyä selkeällä arkkitehtonisella teemalla, joka reunustetaan tiilimuurilla.

2b. Varsinainen lämpimään ulkoseinään tehtävä syvennys ei luo sisäänkäyntiin toiminnallista tai visuaalista lisäarvoa.

2c. Katos ylittää rakennusalan rajan rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m verran, eikä järjestelystä ole haittaa naapureille tai asemakaavan toteutumiselle.

3. Asemakaavaan merkityn rakennusalan ylitys

Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusalan yli seuraavasti: erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä

Poikkeama:

Talo 2:n vapaa-ajantilan lasitettu maantasoterassi ylittää rakennusalan rajan 2,2 m

Perustelut:

3a. Vapaa-ajantilan terassin esteettömyys vaatii terassille vähintään 1,5m halkaisijaltaan olevan pyörähdysympyrän.

3b. Asemakaavamääräyksissä jokaiselle maantasokerroksen huoneistolle toteutetaan terassi tai piha. Vapaa-ajantilaa varten ei tarvitse tehdä ulkotilaa, mutta tämän yhteydessä olevalle talosaunalle on hyvä järjestää vilvoitteluparveke, jollaisena tämä terassi toimii.

3c. Asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei pystytä käyttämään kokonaisuudessaan, vaikka asuinrakennukset täyttävät kokonaisuudessaan asemakaavan osoittamat rakennusalan rajat.

3d. Ylityksestä ei aiheudu haittaa naapureille tai ympäristölle, ylitys sijoittuu uudisrakennuksen ja tämän oman talousrakennuksen väliin.

4. Poikkeaminen esteettömyysasetuksen 2 §:n määräyksestä, jonka mukaan rakennuksen käyttöä palvelevasta tilasta on oltava esteetön kulkuväylä

rakennukseen:

Poikkeama:

Tontin sisäistä esteetöntä kulkureittiä ei järjestetä Talo 1:n ja Talo 2:n pihojen välille. Esteettömyys toteutuu vastaavan pituisena jalkakäytävän kautta.

Perustelut:

4a. Katualue pysyy selkeärajaisena ja ajoliittymät hallitun levyisinä. Tontin sisäinen esteetön kulkureitti olisi mahdollista toteuttaa ainoastaan jalkakäytävän viereen tontin rajalle, mikä tuottaisi katualueen kylkeen vaikeasti jäsenyvän rinnakkaisen kivetyn alueen.
4b. Kummaltakin rakennukselta järjestyy suora esteetön kulku jalkakäytävälle, mikä mahdollistaa saman mittaisen esteettömän kulkureitin talojen välillä.
4c. Tontin käyttö pystytään toteuttamaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti vehreämmin ja läpäisevin pinnoittein.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 2.4.2025, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 14.4.2025, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 8.8.2025, Lausunto
Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, 5.12.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Energiaselvitys	2 kpl
Lausunto	3 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	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.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Energia- ja viemäri- sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Pihasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma, sisältäen mm. yleisen jalankulun ja pyöräilyn huomioimisen ja työmaavesien käsittelyn.
- säilytettävien puiden suojaussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys

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

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Tonttien piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi ja niistä on tehtävä tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset.

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.

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

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.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.
- tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset on oltava allekirjoitettuna

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 yhteenveto 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.

Käsittelijä
Päättäjä

Valtteri Suontausta
Tiimipäällikkö Hanna Tiira

	Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	18.12.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	19.12.2025
Muutosta haettava	viimeistään 26.1.2026
Päätös lainvoimainen	27.1.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.1.2029 ja saatettava loppuun 27.1.2031 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.