

Lupatunnus	LP-091-2025-02188		
Kiinteistötunnus	91-38-17-9		
Kiinteistön osoite	Moreenitie 5		
Pinta-ala	0.1712 ha		
Kaavatilanne	Asemakaava		
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue		
Hankkeeseen ryhtyvä			
Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen		
Lisäselvitykset	Koska lupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan ennen 1.1.2026, päätökseen ei sovelleta Rakentamislain 1.1.2026 voimaan tulleita määräyksiä. Asemakaavapoikkeamiset on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa alueryhmätyöskentelyn yhteydessä, lausuntokokous on pidetty 12.11.2025. Suunnitelmia on kehitetty alueryhmän huomioiden mukaan. Pysäköintihalli, talousrakennus ja pihatoiminnot sijoittuvat kiinteistöjen 91-38-17-10 ja 91-38-17-9 alueelle ja nämä kiinteistöt muodostavat asuinrakennuksineen yhden toiminnallisen kokonaisuuden. Pysäköintihallin sisäänkäynti kulkee liikekiinteistön 91-38-17-8 kautta. Pysäköintihalli, talousrakennus ja jätесuoja käsitellään kiinteistön 91-38-17-10 luvassa (LP-091-2025-09413). Pysäköinti on järjestetty osin kellarikerroksessa sijaitsevassa autohallissa ja osin viereisellä Moreenitien LPA-alueella. Hankkeelle haetaan ARA-rahoitusta. Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 49 190,40 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.		
Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
	Rakennesuunnittelija	Vaativa	
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa	
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, maisema-arkkitehti
Kerrosala	4600 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4600 m ²		
Tilavuus	17530 m ³		
Rakennettava kokonaisala	5554 m ²		
Paloluokka	P1		
VSS-luokka	S1		
Autopaikat	RAK 2: Moreenitie asuinkerrostalo		

	Kiinteistön autopaikat	14
	Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat	20
	Autopaikat vähintään	34

Poikkeamiset

Määräys:
Kaavamääräys [sak] - Suojeltava avokallio

Poikkema:
Kalliota louhitaan vähäisessä määrin kaavan merkityn [sak] -rajan sisältä.

Perustelu:
Kaavakarttaan on piirretty sitovana suojeltavan avokallion raja, joka kuitenkin on n. metrin päässä kaavan mukaisen autohallin seinästä. Hallin louhinnan tilavaatimus tulee perustusrakenteineen ulottumaan suojelurajan yli. Lisäksi suojellun kallioalueen pohjoiskärjessä on muuta kalliota korkeampi nyppylä, jota ei todennäköisesti voida louhia siististi. Suoja-aidan sijoittaminen louhitun kallionyppylän päälle olisi erittäin vaikeaa korkeuserojen takia, koska kallioleikkauksen näkyväksi korkeusvaihteluksi tulisi n. 1-3m 10 metrin matkalla. Pihasuunnitelmaluonnoksessa kallioleikkaus on esitetty tehtäväksi n.3,8m etäisyydelle hallin seinästä, jolloin kallioleikkauksen näkyväksi korkeudeksi leikkialueelle päin jää tasaisesti n. 1,6m, joka on aidattavissa siististi, ja sijainti sallii isompien leikkivälineiden sijoittamisen n. 8m päähän asuntojen ikkunoista. Suojellun kallioalueen pinta-ala ei muutu, koska merkityn kallioalueen länsipuolella voidaan säilyttää tasaisempaa, oleskeluun kelpaavaa kalliota, ja jopa muutamia pieniä puita. Muuten tontilla kasvava puusto sijaitsee pääosin rakennusalojen kohdalla, kallioalueen rajauksen muutos ei vaikuta säilytettäviin puihin. Kaavan mukaisella suojellulla kallioalueella on mitattu kasvavan vain yksi puu, joka säilyy.

Määräys:
Rakennusjärjestys 6§:
Jos rakennus saadaan rakentaa kadun vastaiselle tontin rajalle, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:
2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1,5 metrillä;
julkisen rakennuksen ja liikerakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua kevyen liikenteen väylälle enemmänkin. Vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä.

Poikkeama:
Katoksen alituskorkeudet ovat viereisen LPA-alueen puolella 2,4m ja 2,65m.

Perustelu:
Maaston korkeus rakennuspaikan ympäristössä vaihtelee suuresti. Rakennuksen kellarin ja 1.krs lattian korkeusasemat ovat tarkasti sovitettu huomioiden koko tontin taseus, jo toteutetut maanalaiset- ja päälliset rakenteet naapuritontilla, eikä korkoasemassa ole liikkumavaraa. Kaava edellyttää rakennuksen rakentamista kiinni Moreenitien puoleiseen rajaan, mikä määrittelee kadun puoleisten sisäänkäyntien korkeusasemat. Viereinen LPA-alue palvelee nyt rakennettavaa tonttia eikä rakennuksen vieressä kulje yleistä kevyen liikenteen väylää.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 15.1.2026, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 12.6.2026, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistön 91-38-17-8 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

- Hankkeen teknisissä ratkaisuissa on huomioitava, ettei viereiselle liikekiinteistölle saa aiheutua liiketoiminnan hoitamista vaikeuttavaa haittaa. Esimerkiksi asuinrakennuksen äänieristysratkaisuissa on otettava huomioon naapurina toimivan PT-kaupan logistiikasta ja muusta toiminnasta aiheutuva melu.

- PT-kaupan asiakkaiden ja logistiikan kulkua tai pysäköintiä ei saatyömaaliikenteellä tai -järjestelyillä vaikeuttaa.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Työmaan suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään ennakoimaan sellaiset työvaiheet ja järjestelyt, joilla voisi olla vaikutusta PT-kaupan toimintaedellytyksiin.

Työmaajärjestelyt, kulkureitit, mahdolliset rajapintatilanteet sekä työvaiheiden ajoitus suunnitellaan siten, että PT-kaupan toiminnan häiriöttömyys voidaan turvata mahdollisimman hyvin koko rakennustyön ajan.

- Ääneneristykseen liittyviä ratkaisuja on tarkasteltu osana rakennuksen kokonaisratkaisua. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti. Rakentamislupaa varten on tehty akustisia selvityksiä rakennuksen parvekkeiden sekä ulkovaipan ääneneristävydestä, rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta sekä piha-alueen melutarkastelun osalta.

Rakennushankeen toteutusratkaisut ovat suunniteltu em. selvitysten perustellasiiten, että ne täyttävät lain ja asetusten vaatimukset.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Meluselvitys	1 kpl
Muistio	2 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 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 poikkeamisia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä 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
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

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.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokouksen varaamista:

- On Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.
- Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä.
- Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Säilytettävien puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Rakennustoimenpiteet on sovittava yhteen kadun rakenteiden ja korkojen kanssa. Rakennustyössä on otettava huomioon ympäröivät infrarakenteet niin, etteivät ne vaurioidu rakennustyön seurauksena.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat paikoitushallissa ja viereisellä LPA - alueella, sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.
- Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.
- Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteutumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Käsittelijä
Päätätjä

Tiina Olli
Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

2.7.2026
3.7.2026
viimeistään 10.8.2026
11.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.8.2029 ja saatettava loppuun 11.8.2031 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.

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.