

Lupatunnus	LP-091-2025-02745
Kiinteistötunnus	91-49-80-17
Kiinteistön osoite	Gunillantie 8a
Pinta-ala	0.3519 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintihallin rakentaminen.	
Lisäselvitykset	Asuinrakennus, pihakansi ja pihakannen alainen autohalli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontille 91-49-80-18 rakennettavan asuinkerrostalon ja autohallin kanssa. Rakennukseen toteutetaan 26 omistusasuntoa. Rakennuksen kellariin sijoittuu S1-luokan väestönsuoja, joka palvelee myös kiinteistölle 91-49-80-18 rakennettavaa asuinkerrostaloa sekä irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastoja, kaksi autotallia, teknistä tilaa, talosauna ja kerhotila. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan autohallin päälle pihakannelle. Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on yhteensä 21 ap (asunnot 19 ap + vieraspaikat 2 ap). Autopaikkoja rakennetaan omalle tontille 22 ap, joista 19 ap pysäköintihalliin (joista 2 le-ap), 2 ap autotalleihin ja 1 le-ap pihalle avopaikkana. Asemakaavan edellyttämä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 61 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 62 pp, joista 32 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastossa ja 30 pp pihalla ja pihakannella. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista kiinteistöjen 91-49-80-17, 91-49-80-18, 91-49-80-7 ja 91-49-80-6 kesken. Asemakaavapoikkeamiset on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa alueryhmyöskentelyn yhteydessä. Alueryhmä on käsitellyt hanketta 13.5.2025 sekä 23.9.2025, jolloin on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on antanut ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen erillisen päätöksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta osoitteissa Gunillantie 8a ja 8b 19.1.2026, HEL 2025-018396. Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 44 303 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	, rakennusinsinööri

	LVI-suunnittelija		LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		maisema-arkkitehti
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija		rakennusinsinööri
Kerrosala	1931 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1828 m ²		
Tilavuus	10947 m ³		
Rakennettava kokonaisala	3154 m ²		
Paloluokka	P1		
Autopaikat	RAK 1: Asuinkerrostalo – 1042868287		
	Kiinteistön autopaikat		22
	Autopaikat vähintään		21
Poikkeamiset	Määräys: Asemakaavan sallima rakennusoikeus 1825 k-m² Poikkeama: Asemakaavan sallima rakennusoikeus ylitetään 3 m² (0,16 %), rakennetaan 1828 k-m². Perustelu: Ylitys parantaa asuntojen huoneistopohjien mitoituksen toimivuutta. Määräys: Asemakaavassa on pihalle osoitettu pysäköintipaikoille varattu alue. Poikkeama: Suunniteltu pysäköintialue ylittää kaavanmukaisen alueen kolmelta sivulta. Osoitetun pysäköintialueen pinta-ala on 113,7 m², ja ylityksen pinta-ala on 38,3 m² (33 %). Perustelu: Ylitys mahdollistaa hankkeen tavoitteiden mukaisen autopaikkamäärän toteutumisen. Määräys: Asemakaavassa on tontin lounaisnurkassa sijaitsevalle avokalliolle osoitettu istutettava alue, jolla puiden väli ei saa ylittää 4-7 m. Poikkeama: Asemakaavan edellyttämä puiden välistys ei välttämättä toteudu. Perustelu: Avokallio pyritään säilyttämään nykyisellään. Määräys: Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 25 § Poikkeama: Huollolle ei toteuteta ulkoista talotikasta katolle pääsyä varten. Kulku vesikatolle toteutuu sisäpuolisen kulkuluukun kautta ja ulkokautta nostimen avulla. Perustelu: Luvattoman katolle kiipeämisen estäminen.		
Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 21.10.2025, Lausunto Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 12.6.2026, Ei huomautettavaa Pelastuslaitos, 20.5.2026, Puollettu		
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistön 91-49-80-2 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista: hankkeessa on paljon louhintaa, joka aiheuttaa vanhoille naapurirakennuksille suuren vaurioitumisriskin ja se tulee ottaa luvan vaatimuksissa huomioon riittävillä mittaroinneilla, katselmuksilla ja muilla vaatimuksilla. Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa: hankkeeseen on laadittu erillinen louhintatyön riskianalyysi, jossa on tunnistettu ympäristön rakennukset sekä arvioitu louhinnan vaikutukset niihin. Huomauttanut kiinteistö on tunnistettu tärinän kannalta herkäsi kohteeksi ja sen osalta on määriteltä erilliset tärinän ohjearvot sekä tarvittavat suojaus- ja seurantatoimenpiteet. Ennen louhintatöiden aloittamista tehdään lähialueen rakennuksissa kattavat rakennekatselmuksia, joita täydennetään tarvittaessa työn aikana sekä töiden päätyttyä. Lisäksi louhinnan aikana suoritetaan jatkuvaa tärinämittausta useissa mittauspisteissä ja mittaustuloksia seurataan säännöllisesti työmaan toimesta. Mikäli mitattu tärinätaso lähestyy tai ylittää asetetut ohjearvot, louhintaa koskevia työmenetelmiä muutetaan viipymättä. Tarvittaessa varaudutaan myös lisämittauksiin sekä toimenpiteiden		

	tarkentamiseen työn aikana. Huomautus on huomioitu.
Liitteet	Lausunto 3 kpl Naapurin huomautus 2 kpl Naapurin kuuleminen 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Rasitesopimus 2 kpl Todistus hallintaoikeudesta 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 asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Vaaditut työnjohtajat	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 76 §, 114 §, 115 § ja 116 §.
	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.
	Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, josta selviää, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.
	Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.
	Rakennustoimenpiteet on sovittava yhteen kadun rakenteiden ja korkojen kanssa. Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia hyvissä ajoin ennen aloituskokousta Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.
	Erityismenettelyinä edellytetään, että ulkopuolinen rakennusfysikaalinen tarkastus on tehtävä sekä rakennusfysikaalisille suunnitelmille että rakenteiden toimivuudelle ja toteutukselle. Ulkopuolinen tarkastaja on hyväksyttävä tehtävänsä aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017 ja RakL 115 § - 116 §).

Hankkeen pohja- ja kantavien rakenteiden työn toteutuksen ja laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunnot edellä mainittujen toteutus- ja laatusuunnitelmien sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11§ ja kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §).

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

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.

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

Käsittelijä
Päätätjä

Hanna Tiira
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

7.7.2026
8.7.2026
viimeistään 14.8.2026
15.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.8.2029 ja saatettava loppuun 15.8.2031 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. Viranomainen 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.