

Lupatunnus	LP-091-2025-04858
Kiinteistötunnus	91-33-180-2
Kiinteistön osoite	Kitarakuja 3
Pinta-ala	0.4563 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AKS Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	■■■■■■■■■■

Toimenpide	Asuinkerrostalossa olevan kerho- ja palvelutilan käyttötarkoituksen muutos uusiksi asunnoiksi										
Lisäselvitykset	<p>Kerho- ja palvelutiloja muutetaan asunnoiksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.</p> <p>Tontilla 33180/2 sijaitsee kolme 1970-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, joissa on opiskelija-asuntoja. Eteläisimmän talon (Kitarakuja 3A) 1. kerroksessa käyttämättömänä oleva toimitila muutetaan neljäksi uudeksi opiskelija-asunnoksi.</p> <p>Tila on alun perin suunniteltu päiväkodin toimitiloiksi ja päiväkotitoiminnan lakattua se on toiminut kerhotilakäytössä. Toimitilat on luettu asemakaavan mukaiseen kerho- ja palvelutiloja koskevaan lisärakennusoikeuteen.</p> <p>Samaan toimitilaan aiemmin kuulunut osa on muutettu asuintiloiksi vuonna 2018 myönnetyllä luvalla (kuntalupatunnus 33-2712-18-D), jolla asuinkerrosalan rakennusoikeuden ylittyminen (128 k-m²) on käsitelty vähäisenä poikkeamisena. Nyt muutoksen alaisena on toimitilojen jäljellä oleva osa, jonka kerrosala on 255 k-m². Tämän muutoksen yhteydessä asuintilojen rakennusoikeus ylittyy edelleen ja edellä mainittu lisärakennusoikeus ei ole sen jälkeen tontilla käytettävissä.</p> <p>Julkisivuihin tehdään asuintilojen valoisuusvaatimusten edellyttämät aukkomuutokset.</p> <p>Uusille asunnoille osoitetaan asuntokohtaiset irtaimistovarastotilat kellarissa olevista varastohuoneista.</p> <p>Muutoshanke ei edellytä muutoksia tontin autopaikkamäärään.</p> <p>Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen.</p> <p>Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 5 182,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.</p>										
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen										
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.										
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>ARK-rakennussuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Akustiikkasuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Vaativa	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa	RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen	LVI-suunnittelija	Vaativa	Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Pääsuunnittelija	Vaativa										
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa										
RAK-rakennesuunnittelija	Tavanomainen										
LVI-suunnittelija	Vaativa										
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa										
Ilmoitetut suunnittelijat	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>■■■■■■■■■■, arkkitehti</td></tr><tr><td>ARK-rakennussuunnittelija</td><td>■■■■■■■■■■, rakennusarkkitehti</td></tr><tr><td>RAK-rakennesuunnittelija</td><td>■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>■■■■■■■■■■, LVI-insinööri</td></tr><tr><td>Akustiikkasuunnittelija</td><td>■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti	ARK-rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusarkkitehti	RAK-rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri	LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri	Akustiikkasuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri
Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti										
ARK-rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusarkkitehti										
RAK-rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri										
LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri										
Akustiikkasuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri										
Poikkeamiset	<p>1) Rakennusoikeus</p> <p>Rakennusoikeus ylittyy uusien asuntojen osalta. Muutoksen jälkeen ylityksen suuruus rakennusalalla on 401 k-m² ja tontilla yhteensä 383 k-m², joka on 5 % tontin</p>										

yhteenlasketusta asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Perustelu: Muutoksen alaiset tilat on aiemmin luettu asemakaavan mukaiseen kerho- ja palvelutilojen lisärakennusoikeuteen. Poikkeaminen mahdollistaa tilojen hyödyntämisen rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen. Laajennus tapahtuu rakennuksen ulkovaipan sisällä ja sillä ei ole merkittävää vaikutusta rakennuksen ulkoasuun tai -muotoon. Asemakaavoitus on puoltanut poikkeamista.

2) YM asetus rakennuksen paloturvallisuudesta, 34 §

Uloskäytävän leveyden on asetuksen mukaan oltava vähintään 1200 millimetriä. Asuntojen A127 ja A128 kerrostaso-ovet tulevat porrashuoneen syvennykseen, jossa uloskäytävällä olevan aukon leveys on 1000 mm.

Perustelu: Rakenteellisesta syystä kyseisille asunnoille ei voida puhkaista kerrostasoviaukkoja optimaalisiin paikkoihin. Tilanne on ratkaistu porrashuoneen syvennyksellä, jonka läpi johdetaan vain kahden asunnon uloskäytävä. Pelastuslaitos on ilmaissut ratkaisua koskien puoltavan kannan.

Lausunto	Asemakaavoitus, 26.5.2026, Puollettu
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl Palotekninen lausunto 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 2 kpl
Päätös	Myönnetty
Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä 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 Palokatkosuunnitelma
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. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä aloituskokoukseen mennessä.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa paikalla on tehtävä äänitasomittaukset, joilla varmistetaan rakennuksen ääniympäristön määräystenmukaisuus.

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk 22 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

1.6.2026
2.6.2026
viimeistään 9.7.2026
10.7.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 10.7.2029 ja saatettava loppuun 10.7.2031 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
Vaihde: 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.