

**Lupatunnus** LP-091-2025-05471  
**Kiinteistötunnus** 91-47-201-10  
**Kiinteistön osoite** Ounasvaarantie 14  
**Pinta-ala** 0.0882 ha  
**Kaavatilanne** Asemakaava  
**Kaavan käyttötarkoitus** Asemakaava 12421  
Lainvoimaisuus: 2022

AK; Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hankkeeseen ryhtyvä

### Toimenpide

Asuinkerrostalon rakentaminen

### Lisäselvitykset

Rakennus sijoittuu Mellunpuiston purkavan uudisrakentamisen alueelle. Korttelista on purettu 1960-luvulla rakennetut asuinkerrostalot. Kortteli on jaettu asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta (5 tonttia) poiketen 18 tonttiin.

Rakennetaan yksiportainen, kuusikerroksinen betonirakenteinen asuinkerrostalo, jossa on kellari sekä ullakko.

Länteen, korttelin sisäisen raitin suuntaan sijoittuu neljä asuntoa, joissa on oma sisäänkäynti ja parvi. Kerroksissa 2-6 on asuntoja ja ylimmän kerroksen asunnoilla parvet. Kellarissa on väestönsuoja sekä irtaimistovarastoja. 1. kerroksessa pihan puolella on varasto- ja yhteistiloja. Ullakolla on iv-konehuone, sauna ja kerhotila terasseineen.

Asuntoja on 34 kpl. Asunnoista 45,7 % on huoneluvultaan vähintään 3h+k/kt asemakaavan edellyttämällä tavalla. Yksioiden osuus asunnoista 23,5 % ja keskipinta-ala 30,4 m<sup>2</sup> on asemakaavamääräyksen mukainen.

Rakennuksessa on S1-luokan väestönsuoja 45 henkilölle.

Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä ja vastaavan näköisiä tiililaattapintaisia elementtejä parvekkeiden pieliseinien ja muiden parvekkeisiin ja katoksiin liittyvien pintojen osalta. Ullakko ja pääosa parvekkeiden taustaseinistä ovat puuverhottuja. Parvekkeissa on lasikaiteet, luoteis- ja koillisjulkisivuilla metalliset pinnakaiteet. Vesikatolla on varaus aurinkopaneelille.

Asuinrakennuksen energiatehokkuusluku on 75 kWh/m<sup>2</sup> ja energialuokka A.

Asemakaavan autopaikkavaatimus vähennyksineen on 12 ap. 11 ap osoitetaan korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen, ja yksi sijoittuu LE-paikkana tontille. Yhteensä tontille sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen nojalla 3 esteetöntä autopaikkaa usean kiinteistön yhteiseen käyttöön.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus on 56 pp, joista 44 pp sijoitetaan sisätiloihin ja 12 tontille. Lisäksi toteutetaan 2 pyöräpaikkaa vieraille.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksen nojalla ja yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti naapuritonttien kanssa yhteiselle pihalle. Viherkertoimen tavoitetaso 0,9 täyttyy kun se on arvioitu korttelitasolla.

Pelastuslaitoksen palotarkastaja on leimannut paloteknisen suunnitelman 28.5.2026.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 38 475,20 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

1 690 m<sup>2</sup> rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (20.3.2023 tonttijaossa määritelty)

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.

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

1 770 m<sup>2</sup> asuntokerrosala, josta  
110 m<sup>2</sup> asemakaavan sallima lisärakennusoikeus  
144 m<sup>2</sup> RakL 9 §:n sallimat ylitykset

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], talonrakennusinsinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti
Kerrosala	2024 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1770 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	8301 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	2302 m <sup>2</sup>	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	<b>A: Asuinkerrostalo</b>	
	Rakennetut autopaikat (yhteensä)	12
Poikkeamiset	POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA PERUSTELUIINEEN	

#### 1 Julkisivumateriaali

Asemakaava: Asuinrakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Sisäpihojen parvekejulkisivuilla voidaan käyttää jälkisaumattua tiililaattaa, joka on yhtenäinen muun julkisivun kanssa.

Poikkeama: tiililaattapinnat julkisivussa

Perustelut

Aukion suuntaan esitetään ulokeparvekkeen sekä sisäänkäyntikatoksen pintaan tiililaattaa.

- Muuraus on rakenteellisesti haastavaa isojen aukkojen yli.
- Kapeammalla rakenteella saadaan enemmän tilaa parvekkeen puolelle.
- Parvekkeista ja sisäänkäyntikatoksesta saadaan aukion suuntaan tiililaattapinnoilla tiilijulkisivuun liittyvä kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Raitin puolella parvekkeen tausta tiililaattaa kerroksissa 2-6.

- Rakenneteknisistä syistä on parvekkeen tausta haastavaa tehdä paikalla muuratusta tiilestä.
- Tiililaattaa ja samassa pinnassa muuratun tiilen kanssa, jolloin ne muodostavat yhtenäisen pinnan. Tiililaattaa käyttämällä saadaan kaupunkikuvallisesti yhtenäinen taustaseinä raitin suuntaan.

#### 2 Viherkerroin

Asemakaava: viherkerroin lasketaan tonttikohteisesti.

Poikkeama: viherkerroin laskettu kortteleittain.

Perustelut

Asemakaavassa on oletettu, että kortteli jaetaan neljään tonttiin, jolloin jokaiselle tontille jäisi kokonainen korttelinosa sisäpihoineen. Nyt kortteli on jaettu 17 tonttiin eri rakennuttajien eri hankkeille, joilla kuitenkin on käytössään yhteispiha. Viherkertoimen laskeminen tonttikohtaisesti johtaisi epätarkoituksenmukaisiin suunnitteluratkaisuihin. Viherkertoimen laskeminen korttelikohtaisesti on tasapuolista ja johtaa tarkoituksenmukaiseen, asemakaavan tavoitteiden mukaiseen ja esteettiseen pihasuunnitelmaan, jossa istutuksia ei tarvitse sijoittaa näkymättömien tontin rajojen ohjaamana.

### 3. Rakennusoikeiden ylitys

Poikkeama: rakennusoikeuden ylitys 80 km<sup>2</sup>, ylitys 4.7%

Perustelut

Rakennuksen 1. kerrokseen sekä 6.kerrokseen tulee osin yli 1600mm korkeita parvia. Korotetut parvet ovat 1700-1900mm korkeita. Asuntojen parvien käytettävyys paranee oleellisesti korotuksen myötä.

### 4. Porrashuoneeseen käynti

Asemakaava: Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Poikkeama: rakennuksen toinen sisäänkäynti pihalta on ulkoiluvälinevaraston yhteydessä  
Perustelut

Rakennuksessa on vain puolikas maanpäällinen kerros pihan puolella. Raitinpuoleiseen puolikkaaseen sijoittuvat omalla sisäänkäynnillä varustetut asunnot. Pääsisäänkäynti ohjataan rakennukseen aukion suunnalta.

Sisäänkäynti pihalle liittyy myös ulkoiluvälinevarastoon, jolloin sen käyttö on helppoa ja luontevaa. Pienessä rakennuksessa ja rakennusalueella tällainen ratkaisu toimii hyvin.

### 5. LE-autopaikoille ajaminen raitin kautta

Asemakaava: Raitti on yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Poikkeama: pihalle ajo raitin kautta

Perustelut

Autopaikat tulevat sijaitsemaan pysäköintilaitoksessa. Osa LE-autopaikoista on sijoitettu raitin varteen, autopaikkoja on saatu lähemmäs asuntojen sisäänkäyntejä. Tontille 10 sijoittuu 3kpl LE autopaikkaa. Autopaikoille ajetaan raitin kautta.

### 6. Kuivaushuone

Asemakaava: Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Poikkeama: Kuivaushuone korvattu kuivauskaapilla- ja rummulla.

Perustelut

Hanke on melko pieni, jolloin citypesula palvelee asukkaita hyvin ja on kooltaan riittävä. Kuivaushuone on korvattu kuivauskaapilla ja rummulla. Lisäksi jokaisessa asunnossa on pyykinpesumahdollisuus, jolloin pesulan käyttö on vähäisempää.

### MUUT POIKKEAMISET

### 7. Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen

Rakennusjärjestyksen mukaan parveke saa ylittää rakennusalueen 1,2m.

Poikkeama: Parvekkeen ylittää rakennusalan rajan 1800 mm, eli 600mm enemmän kuin rakennusjärjestys sallii.

Perustelut

Rakennus on sijoitettu asemakaavan mukaan kiinni raitin suuntaiseen rakennusalueen rajaan. Vain 1200mm kapeat parvekkeet ovat hankalasti kalustettavia, joten sisämitan kasvattaminen parantaa parvekkeiden käytettävyyttä. Aukion ja raitin suuntaan

parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1800mm eli sijoittuvat sallittua 600mm ulommas. Parvekkeet eivät hankaloita raitin käyttöä.

Itse rakennuksen massa on haluttu pitää kerrosalan puitteissa mahdollisimman kapeana, jotta kulku rakennusten välistä aukiolta toimisi mahdollisimman hyvin ja väljästi.

#### 8. Lähelle rakentaminen

Palomuurin rakentamatta jättäminen lähelle rakennettaessa.

Poikkeama: Palomuri korvattu EI60 seinärakenteilla tontinrajan molemmin puolin.

Perustelut

Palomuurin rakentamatta jättäminen sovitaan rasitesopimuksin. Rasite mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen toteutuksen ja rakennusoikeuden käytön. Palomuri estäisi asuntojen sijoittamisen rakennusten sisäkulmaan.

Palomuurien toteuttaminen kortteliin on hyvin haastava (mm sisänurkat 4 m sääntö johdosta ja osin EI-M 120 (EI-M 180) palomuurin luokkavaatimuksen vuoksi. Palomuurin korvaava palo-osastointi on toteutettu molempien vierekkäisten rakennusten ulkoseinään min EI60 rakenteilla. Palomuurin korvaava palo-osastointi tulee toteuttaa sisänurkka palo-osastointisääntöjen mukaisesti (2 m sääntö).

Tontin 91-47-201-9 jo myönnettyssä rakentamisluvassa on osoitettu myös tontille 91-47-201-10 EI60 (2m sääntö) palovaatimus.

Rakennus tulee toisesta päästään kiinni naapuritontin rakennukseen (tontti 91-47-201-23). Koska välissä on tontin raja, on se suunniteltu korvattavaksi palo-osaston rajalla EI60 tontin rajan molemmin puolin olevissa rakennuksissa.

#### 9. Tikas vesikatolle

Käyttöturvallisuusasetuksen (25§ huoltomahdollisuudet) mukaan yli 9m ja enintään 28m korkeissa rakennuksissa ullakolle ja katolle on päästävä sekä sisä- että ulkokautta.

Poikkeama: Ei julkisivutikasta

Perustelut

Rakennuksen vesikatolle päästään helposti ullakon terassin kautta. Ullakon katolle päästään seinätikkailla. Näin korkean rakennuksen julkisivutikkaiden käyttö on haastavaa, eikä rakennuksen julkisivussa pihan puolella ole sopivaa tilaa.

---

#### Lausunnot

Kaupunkimittaupalvelut (Sijaintilausunto), 8.1.2026, Lausunto

Pelastuslaitos, 30.3.2026, Ei puollettu

Asemakaavoitus, 30.3.2026, Lausunto

Pelastuslaitos, 20.4.2026, Ei puollettu

Pelastuslaitos, 1.6.2026, Puollettu

#### 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

Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl

Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl

Rasitesopimus 2 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 asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 114§
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
Lupaehto	Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Lasikaiteiden parvekkeiden osalta on varmistettava yhdessä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa lasikaiteiden rakennesuunnitelmien asiantuntijatarkastuksesta. Tarkastaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen tarkastustyötä ja kyseisten erityissuunnitelmien toimittamista. (RakL 114 §)

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 toimivuus, myös kiinteistöjen välisten yhteisjärjestelyjen osalta ja korttelin rakentamisen eri vaiheissa, tulee varmistaa. Nostopaikkojen talvikunnossapito kuuluu kiinteistölle.

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:

- 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.
- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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

Käsittelijä  
Päätätjä

Mikael Ström  
Tiimipäällikkö Hanna Tiira  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

9.6.2026  
10.6.2026  
viimeistään 17.7.2026  
18.7.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.7.2029 ja saatettava loppuun 18.7.2031 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. Viranomaisella 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.