

Lupatunnus	LP-091-2025-05853
Kiinteistötunnus	91-43-52-23
Kiinteistön osoite	Työnjohtajankatu 4
Pinta-ala	0.3310 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavan tunnus 12481 Vahvistuminen 2019

C-1: Keskustatoimintojen korttelialue, jonne saa sijoittaa asumista. Korttelialueen kerrosalasta vähintään 20 % on käytettävä liike-, toimisto-, palvelu-, hotelli- tai palveluasuntojen tiloja varten. Palveluasuntojen kerrosalasta vähintään 10 % on käytettävä asuntojen palvelutiloja varten. Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma ennen rakennussuunnittelun aloittamista.

ah-pih: Yhteiskäyttöinen piha-alue. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

map: Pihakannen alainen pysäköintilaitos. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on viereiseltä kadulta. Ajoramppi on sijoitettava rakennukseen. Pysäköintilaitoksen ramppineen saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Tila tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä. Pihakannen rakennepaksuuden on oltava riittävä kannen tasoon tehtäville puuistutuksille.

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide	Rakennetaan korttelin pihakannen alle sijoittuva pysäköintilaitos ja osittain kannen päälle tuleva pyörävarasto. Maalämpökaivojen poraaminen. Korttelin yhteisten piha-alueiden rakentaminen.	
Lisäselvitykset	Pysäköintilaitos sijoitetaan pihakannen alle. Korttelin sisäpiha jää osittain maanvaraiseksi. Pihakannelle rakennetaan pyöräpysäköinnin rakennus. Pyöräpysäköinnin alemmalla tasolla, maantasossa sijaitsee puolilämmin pyörien pesu- ja huoltotila sekä katettua kuntoilu- ja oleskelutilaa. Pysäköintilaitos ulottuu osittain viereisten tonttien puolelle ja toisaalta naapuritonttien rakennusten rakenteita, kuten parvekkeita ulotetaan pysäköintilaitoksen tontille. Näistä tullaan tekemään tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset.	
	Tontille porataan yhteensä 32 energiakaivoa +4 varakaivoa. Maalämpökaivot ovat korttelin yhteisiä ja niistä tehdään tarvittavat yhteisjärjestelysopimukset. Katualueelle ulottuvista kaivoista tehdään kaupungin kanssa sijoitus sopimukset.	
	Autopaikkojen määrä yhteensä 68, joista 5 esteetöntä. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan saman korttelin tonttien 19, 20, 21 ja 22 pysäköintipaikkoja.	
	Rakennushanke täyttää viherkertoimen tavoitetason.	
	Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 33 662 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Rakennusoikeus	map: Pysäköintilaitoksen ramppineen saa rakentaa kerrosalan lisäksi.	
	Pihakannelle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisia ulkoiluväline- ja pyörävarastoja.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Vastaava rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa

	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Vastaava rakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti
Kerrosala	2216 m ²	
Tilavuus	7740 m ³	
Rakennettava kokonaisala	2216 m ²	
Poikkeamiset	1. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema Asemakaavan mukaan maanpinnan tai pihakannen korkeusaseman tulee olla likimäärin +9.6. Suunnitelmassa pihakansi on korossa n. +9,3 ja ulottuu puoleenväliin pihaa. Loput pihasta on maanvarainen ja korossa n. +5,8. Tontin 20 puolella sijaitsevat piha-alueet ovat maanvaraiset. Perustelu: Suunnitelmassa on vihreä maanvarainen piha, jonne saadaan istutettua isoja puita. 2. Julkisivut Asemakaavassa rakennusten julkisivut tulee toteuttaa paikallamuurattuna. Suunnitelmassa autohallin kadun puoleiset julkisivut toteutetaan tiililaatalla, pilarit paikalla muuratulla tiilellä. Sisäpihan pihavarasto sekä autohallin näkyviin jäävät seinät toteutetaan puuverhouksella. Perustelu: Puuverhous pihavaraston julkisivumateriaalina liittää rakennuksen paremmin osaksi pihaa.	
Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 22.9.2025, Lausunto Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö, 24.11.2025, Lausunto Pelastuslaitos, 29.1.2026, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
Liitteet	Energiaselvitys	1 kpl
	Lausunto	5 kpl
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
	Muu selvitys	2 kpl
	Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Valtakirja	3 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 ja rakentamisen määräyksistä 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
Energiakaivon sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Aloituskokoukseen on kutsuttava kaupungin Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön edustaja.

Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma
- Pohjavedenpintaselvitys ja pohjaveden hallintasuunnitelma
- Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä

Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön lausunnossa 24.11.2025 annettuja määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

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

Erityiset määräykset maalämpökaivojen poraamiseen liittyen:

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä aloittamisilmoitus sähköpostitse rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille (katso yhteystiedot Lupapisteestä), kun hanke lainvoimainen ja vastaava työnjohtaja on hyväksytty.

Ennen poraustyön aloittamista tulee varmistaa rakennettavuusselvityksen voimassaolo ja tarvittaessa tilata uusi rakennettavuusselvitys kaupunkimittauspalveluilta.

Energiakaivot on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Mikäli toteutusvaiheessa tulee tarve poiketa pääpiirustuksen mukaisista energiakaivojen määristä tai sijainneista, on otettava yhteys lupakäsittelijään, jotta rakennettavuusselvityksen päivitystarve voidaan selvittää ennen poraustyön suorittamista. Mikäli varakaivoja porataan, tulee mahdollinen energianriittävyys selvitys päivittää, ladata Lupapisteeseen ja olla yhteydessä lupakäsittelijään. Varakaivojen poraamista ei saa aloittaa ennen edellä mainittuja toimenpiteitä.

Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Ympäristöhaittojen torjunta

Energiakaivojen ympäristöhaittojen torjunnassa tulee noudattaa Ympäristösuojelulakia, Helsingin kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä sekä muita asiaa koskevia lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita. Ohjeet työmaan ympäristöhaittojen ehkäisyyn löytyvät Helsingin kaupungin verkkosivuilta.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Mikäli porausvedet johdetaan vesistöön HSY:n hulevesiviemärin kautta, tulee tästä tehdä ilmoitus HSY:lle ennen porauksen aloittamista: monttuvesi@hsy.fi. Porausvesiä voidaan johtaa jätevesiviemäriin vain HSY:n verkko-osaston luvalla.

Pintavesien pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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-ohjeet.

Käsittelijä
Päätösjä

Valtteri Suontausta
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

18.3.2026
19.3.2026
viimeistään 27.4.2026
28.4.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.4.2029 ja saatettava loppuun 28.4.2031 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.