

Lupatunnus	LP-091-2025-07778
Kiinteistötunnus	91-49-80-18
Kiinteistön osoite	Gunillantie 8b
Pinta-ala	0.1059 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon, jonka ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu päivittäistavarakauppa sekä pihakannen alaisen pysäköintihallin rakentaminen.
Lisäselvitykset	Asuinrakennus ja pihakannen alainen autohalli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontille 91-49-80-17 rakennettavan asuinkerrostalon ja autohallin kanssa.

Rakennukseen toteutetaan 57 vuokra-asuntoa.
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu päivittäistavarakauppa, irtaimistovarastoja ja teknisiä tiloja. Toiseen kerrokseen sijoittuu irtaimistovarastoja, asukkaiden yhteistiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja.
Rakennuksen väestönsuoja sijoittuu kiinteistölle 91-49-80-17 rakennettavaa asuinkerrostaloon. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan autohallin päälle pihakannelle yhteiskäyttöisinä naapuritontin 91-49-80-17 kanssa.

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.

Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on yhteensä 40 ap. Hankkeen on ollut mahdollista soveltaa Helsingin kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjetta vuodelta 2015, ja vähäisenä poikkeamisena autopaikkojen määrä on asumisen osalta laskettu 1 ap / 100 k-m² mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 38 ap (asunnot 26 ap, vieraspaikat 3 ap ja myymälä 9 ap). Autopaikoista 13 ap sijoittuu naapuritontin 91-49-80-17 kanssa yhteiskäyttöiseen pysäköintihalliin ja 10 ap naapuritontin pihalle avopaikkoina (joista 1 le-ap). Lisäksi 15 ap rakennetaan viereiselle LPA-tontille 91-49-80-7, joista 5 ap sijoittuu kokonaan tontille 91-49-80-7, 9 ap sijoittuu osittain omalle tontille ja osittain LPA-tontille sekä 1 ap osittain LPA-tontille ja osittain tontille 91-49-80-6.

Asemakaavan edellyttämä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 84 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 84 pp, joista 60 pp sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa ja 24 pp pihalla ja pihakannella.

Asemakaavapoikkeamiset on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa alueryhmyöskentelyn yhteydessä. Alueryhmä on käsitellyt hanketta 31.3.2026, 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.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 52 844 € 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

	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Erittäin vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	, LVI-insinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	, diplomi-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	, maisema-arkkitehti
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	, rakennusinsinööri
	Akustiikkasuunnittelija	, diplomi-insinööri
Kerrosala	3619 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3069 m ²	
Tilavuus	11415 m ³	
Rakennettava kokonaisala	3632 m ²	
Paloluokka	P1	
Autopaikat	RAK 1: Asuinkerrostalo – 104287051D	
	Rakennettava	38
Poikkeamiset	Määräys: Asemakaavan sallima rakennusoikeus myymälätilaa varten m500. Poikkeama: Asemakaavan sallima myymälätilan rakennusoikeus ylitetään 4,6 m² (0,9 %), myymälätilaa rakennetaan 504,6 k-m². Perustelu: Myymälän ala määräytyy rakenteellisesti yläpuolisten asuinkerrosten mukaan tarkoituksen mukaisesti. Määräys: Asemakaavan mukainen rakennusala. Poikkeama: Myymälän päällisen, kahdenkerroksisen asuinrakennuksen osa ylittää itäisen rakennusalan rajan 145 mm tai 2,9 m². Asemakaavan mukainen rakennusala on kooltaan 410 m² eli ylitys on 0,7%. Perustelu: Ylitys johtuu tarkentuneista rakenteista. Määräys: Asemakaavan mukaan asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja saa maanpäällisinä rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ko. käyttötarkoitukseen sallittu rakennusoikeus 379 k-m². Poikkeama: Suunnitelmassa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia tiloja on 402 m². Ylitys 23 m² (6 %). Perustelu: Ylitys mahdollistaa laadukkaiden asumista palvelevien yhteistilojen toteuttamisen. Määräys: Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 0,7 ap / asunto. Poikkeama: Hankkeelle kyseiset luvut ovat 40 ap (asuntoperusteinen laskelma) ja 26 ap (k-m²-perusteinen laskelma). Hanke poikkeaa kaavamääräyksestä ja käyttää pienempää lukua (26 ap). Perustelu: Suunnittelua kiinteistöille 91-49-80-17 ja 91-49-80-18 on tehty porrastetusti. Tontin 18 asuntomäärä ei ollut tiedossa tontin 17 rakennuksen suunnittelun alkaessa. Hanke on kysynyt autopaikkojen laskentatavasta keväällä 2025 Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelulta. Sieltä saadun tiedon mukaan kohteessa saa soveltaa Helsingin kaupungin autopaikkanormia vuodelta 2015 (kaavan ollessa vuodelta 2013), joka on 1 ap / 100 k-m². Tonttien 17 ja 18 muodostama kokonaisuus on suunniteltu tämän mukaisesti, ja alueryhmä on puoltanut kokonaisuutta yleensä tontin 17 lausuntokokouksessaan 23.9.2025, ja tontin 18 laskentatavan poikkeamaa lausuntokokouksessaan 31.3.2026. Vuonna 2025 Helsingin kaupunki on hyväksynyt uuden kaavoituksen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen, jonka mukaan laskettuna vaadittu autopaikkamäärä voisi olla vielä pienempi (1ap/250 k-m²). Vaikka viimeisintä laskentaohjetta ei voi suoraan soveltaa hankkeeseen, voi näin ollen todeta, että myös kaupungin strategia tukee pienemmän paikkamäärän rakentamista.	

Määräys: Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 31 b § Viherkerroin. Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Poikkeama: Viherkerroinlaskelmassa poiketaan rakennusjärjestyksen 31 b §:n mukaisesta tonttikohtaisesta laskentatavasta. Perustelu: Viherkerroin on laskettu yhteisesti tonteille 91-49-80-17 ja 91-49-80-18. Kyseisten tonttien lohkomisen myötä tontilla 18 rakennusala vie valtaosan tontin pinta-alasta, ja viheralueet sijoittuvat tontille 17. Tämän epäsuhtauden myötä tontteja tarkastellaan kokonaisuutena.

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	Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 4.5.2026, Lausunto Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 12.6.2026, Ei huomautettavaa Pelastuslaitos, 5.6.2026, Lausunto Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 12.6.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.
Liitteet	Lausunto 5 kpl Naapurin kuuleminen 1 kpl Naapurin suostumus 2 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Rakennesopimus 2 kpl Todistus hallinto-oikeudesta 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 §, 68 a §, 76 §, 114 §, 115 § ja 116 §.
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

Lupaehto

Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

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 kosteudentyöhallinnan 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.

Erityismenettelynä 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 rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (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.

Ennen loppukatselmusta on oltava toimitettuna rakennuskohteen toteutusta vastaavat ilmastaselvitys, rakennustuoteluettelo sekä rakennus- ja erityissuunnitelmat toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
1 kk 13 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä

Hanna Tiira

Päätäjä

Tiimipäällikkö Hanna Tiira

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

7.7.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

8.7.2026

Muutosta haettava

viimeistään 14.8.2026

Päätös lainvoimainen

15.8.2026

Päätöksen voimassaolo

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. 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.