


Lupatunnus	LP-091-2025-08077
Kiinteistötunnus	91-49-111-14
Kiinteistön osoite	Sarvastonkaari 2c
Pinta-ala	0.1286 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AP Rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialue Kaava 12076 Lainvoimaisuus 2012
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Rivitalon ja autosuojan rakentaminen
Lisäselvitykset	Rakennetaan kaksikerroksinen, harjakattoinen rivitalo, jossa on viisi asuntoa. Rakennetaan autokatos, johon sijoitetaan viisi autopaikkaa ja varastotila. Lisäksi tontille sijoitetaan kaksi autopaikkaa avopaikkoina, joista toinen le-autopaikka. Tontilta kaadetaan puita ja istutetaan uusia tilalle. Hankkeesta on tehty melutilanneselvitys, viherkerroinlaskelma ja pinnantasaussuunnitelma. Hankkeesta on toimitettu GEO-lausunto. Hankkeesta on pyydetty lausunto vuokrasopimuksen mukaisuudesta (Helsingin kaupunki, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), lausuntoa ei ole toimitettu määräajassa tämän perusteella on katsottu, ettei heillä ole huomautettavaa.
Hankkeen vaativuus	Rakennuslupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 9 943,20 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti. Vaativa
Rakennusoikeus	480 m ² Tontille tulee asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät asunnon ulkopuoliset varasto-, väestönsuoja-, jäte- huolto- sekä kiinteistönhoidon tilat. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 12% kerrosalasta (58 m ²). Tontille autokatoksia joiden peittoala on enintään 15 m ² /asunto saa rakentaa enintään 20 % asuntokerrosalasta. Autokatoksia saa rakentaa kerrosalan lisäksi (75 m ²). Tontilla asunnoilla saa olla kerrosalan lisäksi lasitettu terassi ja parveke. Jos asunnon sijainnista johtuen asunnon terassilla ja parvekkeella ei saavuteta riittävän alhaista melutasoa, saa asuntoa kohti rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 8 m ² kokoisen puuilämpimän viherhuoneen. Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia (40 m ²). Käytetty rakennusoikeus muodostuu: 480 m ² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta) 12 m ² asuinrakennuksen US yli 250 mm RakL 9§ 56 m ² varastot asuinrakennuksen yhteydessä (lisärakennusoikeutta) 40 m ² viherhuone asuinrakennuksen yhteydessä (lisärakennusoikeutta) 74 m ² autokatos (lisärakennusoikeutta) 6 m ² tekninen tila autokatoksen yhteydessä RakL 9§
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa Rakennesuunnittelija Vaativa Pohjarakennesuunnittelija Vaativa LVI-suunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti	
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti	
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri	
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri	
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri	
Kerrosala	594 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	486 m ²		
Tilavuus	2248 m ³		
Rakennettava kokonaisala	668 m ²		
Paloluokka	P3		
Autopaikat	RT: rivitalo		
	Autopaikat vähintään		7
	Rakennettava		7
Poikkeamiset	Poikkeama 1: Maanpinnan suunniteltu korkeusasema		

Asemakaavakartassa on tontilla merkintä +1,5 maanpinnan likimääräiseksi korkeusasemaksi. Maanpinta tontilla on suunnitelmissa n. välillä +2.2 – +3.2.

Perustelu: kadun pinta tontin ympärillä vaihtelee välillä +2.02 - +5.19 ja Helsingin kaupungin tonttikorkeusilmoitus ohjaa rakentamaan tontin korkoon +2,10...5,22. Jos tontin maanpinta rakennettaisiin kaavan mukaiseen korkeuteen, tontti jäisi selvästi ympäröiviä katuja ja naapuritontteja alemmaksi ja ajoliittymä sekä kunnallistekniikan liittymät olisi vaikea rakentaa. Helsingin kaupungin tulvariskitarkastelun mukaan tontilla on hulevesitulvariski ja rakentaminen täytyy siksi toteuttaa riittävän korkealle. Tämän vuoksi maanpinta ja rakennuksen tulee sijoittaa selvästi asemakaavamääräystä korkeammalle ja poikkeamalla asemakaavasta saavutetaan turvallinen ja terveellinen kokonaisuus eli asemakaavan mukaista ratkaisua parempi ja hyväksyttävä kokonaisuus. Kaavan mukaiseen korkeusasemaan rakennettaessa tulvariskiä ei voitaisi välttää eli poikkeaminen kaavasta on tältä osin välttämätöntä.

Asemakaavakartassa näkyvä pihan korko +1.5 on Helsingin vanhan korkeusjärjestelmän NN mukainen, perustuen kaavan valmistumisvuoteen. Uuden korkeusjärjestelmän (N2000) mukainen korko on +0.305 korkeammalla eli noin +1.8 merenpinnasta, joten poikkeaminen on vähäisempi, mitä kaavakartan luvusta voisi suoraan päätellä, johtuen korkeusjärjestelmän vaihtumisesta. Asemakaavan sallima rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema merenpinnasta eli +11,7 tontilla 49111/14 ei suunnitelmassa ylity.

Poikkeama 2: Asemakaavan mukaan "Tonttien 49111/14 ja 49112/4 rakennuksilla on oltava yhtenäinen päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä sokkelin yläpinnasta räystäälle asti. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla laajoihin erivärisiin tai eriaineisiin osiin." Rakennuksen pääjulkisivun värit on yhteneväinen (punainen) mutta sisäänvedot on toteutettu vaalean ruskealla värillä.

Perustelu: vastaava toteutus kuin kadun vastapäisellä tontilla (Sarvastonkaari 1) saman kaavamääräyksen alueella. Kaupunkikuvallisesti yhtenäinen toteutustapa alueelle sisään ajettaessa. Rakennuksen ulkoinen vaippa on asemakaavan mukainen yhtenäisesti tumman punainen. Poikkeaminen ei aiheuta muita poikkeamia.

Lausunto

Kaupunkimitta- ja palvelut (Sijaintilausunto), 20.1.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistöjen 91-49-111-6, 91-49-111-7 ja 91-49-115-4 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

- Rakennusoikeuden ylityksestä
- Asukkaisen yhdenvertaisesta kohtelusta

- Asuinrakennuksen korkeudesta, laajuudesta, korkeusasemasta naapureihin verrattuna ja sopivuudesta ympäristöönsä. Hankkeessa käytetyn kerrosalan suuruudesta.
- Tontin maanpinnan korotuksesta
- Autokatoksen korkeuden ylityksestä
- Hule- ja tulvavesijärjestelyistä
- Tontilla olevien rasitteiden huomioimisesta ja merkitsemisestä. Naapurikiinteistön hule- ja käyttövesiputkesta. Kiinteistörasitevaatimuksesta.
- Tontin länsirajan viheraidasta, viherkaistasta ja säilytettävistä puista.
- Meluaidasta
- Asuinrakennuksen ja autokatoksen sijainnista tontilla. Jäteaitauksen sijainnista suhteessa ajoyhteyden näkyvyyteen.
- Tontin vuokrausehtoja suhteessa tontin hallintamuotoon.
- Hankkeen osoitetietojen yksiselitteisyydestä

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Hankkeessa ei ylitetä rakennusoikeutta tai kerrosalaa.
- Asuinrakennuksen korkeutta on huomautuksen johdosta laskettu.
- Rakennuksen tyyppi on asemakaavan mukainen.
- Tontti sijaitsee alueella, jolla on tarkasteltava turvallinen rakentamiskorkeus merivesitulvan suhteen, tästä syystä tontin korotus.
- Autokatoksen korkeutta on huomautuksen johdosta laskettu.
- Autosuojan nurkille on esitetty rännikaivot
- Mahdollisista putkirasitteista tulee tehdä sopimukset ja rasitteet.
- Viheraita huomioidaan suunnitelmissa ja tontin puustosta huolehditaan. Viheralueelle istutetaan puita ja pensaita.
- Meluaitaa ei ole vaadittu asemakaavassa.
- Rakennusten sijainti on asemakaavan mukainen. Jäteaitausta on huomautuksen johdosta siirretty kauemmaksi ajoliittymästä.
- Rakennusluvassa ei oteta tontin asuntojen hallintamuotoon.
- Huomautus osoitetiedoista tulee viranomaisen tietoon, käytetään ajoyhteyden puoleista osoitetta.

Suunnitelmia on huomautusten jälkeen muutettu seuraavasti:

1. Rivitalon korkeutta on laskettu siten, että poikkeamista asemakaavasta rivitalon korkeuden osalta ei enää ole.
2. Autosuojan korkeutta on laskettu siten, että poikkeamista asemakaavasta autosuojan korkeuden osalta ei enää ole.
3. Jäteaitausta on siirretty kauemmaksi ajoliittymästä
4. tontin länsirajalle on merkitty ikivihreä, korkeaksi kasvava, leikattava tuija-aita
5. Naapurin vesijohto on merkitty asemapiirroksen ja sen välittömään läheisyyteen ei ole merkitty istutettavia tai säilytettäviä puita. Huom! vesijohdosta ei ole perustettu virallista rasitetta tai se ei ainakaan näy kaupungin kartoilla.
6. Esitetty asemapiirroksessa autosuojan rännikaivot

Huomautukset on huomioitu sekä pyydetty lausunto Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenteen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Maa- ja kallioperäyksikkö GEO:lta koskien pohjavesitilanteen vaikutus turvalliseen rakentamiskorkeuteen tällä tontilla.

Liitteet

Lausunto	1 kpl
Naapurin huomautus	6 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut	<p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.</p> <p>Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	<p>Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.</p> <p>Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 196 § Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §</p>
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>
Vaaditut katselmukset	<p>Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma</p>
Lupaehto	<p>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.</p> <p>Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kosteudenhallintaselvitys <p>Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hulevesisuunnitelma• Palokatkosuunnitelma• Pihasuunnitelma• Suunnitelma sisäänkäynnin portaasta/luiskasta jossa osoitetaan, että asetusten vaatimukset täyttyvät <p>Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Hankeeseen on nimettävä maisemasuunnittelija hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.</p> <p>Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.</p>

Rakennustoimenpiteet on sovitettava yhteen kadun rakenteiden ja korkojen kanssa. Rakennustyössä on otettava huomioon ympäröivät infrarakenteet niin, etteivät ne vaurioitu rakennustyön seurauksena.

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

Hankkeen tulee huomioida naapuruston rasiteluontoisten putkivetojen sijainti.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. Tarvittavien rasitteiden muodostamisen tulee olla vireillä.
- Tulee esittää, että rakennuksen ja siihen liittyvien ulkotilojen/alueiden ääniolosuhteet on toteutettu määräysten mukaisesti. (796/2017 3 § 3.mom.)

Ennen loppukatselmusta on oltava toimitettuna rakennuskohteen toteutusta vastaava rakennustuoteluettelo.

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

Lausuntoa vuokrasopimuksen mukaisuudesta (Helsingin kaupunki, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) on pyydetty, lausuntoa ei ole toimitettu määräaikaan mennessä tämän perusteella on katsottu, ettei heillä ole huomautettavaa.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä
Päätätjä

Heini Laine
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Heini Laine
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

13.5.2026
15.5.2026
viimeistään 22.6.2026
23.6.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.6.2029 ja saatettava loppuun 23.6.2031 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.