Lupatunnus	LP-091-2025-08077
Viiteasiat	LP-091-2025-08077-OIK-1 Asunto Oy Sarvastonkaari 2 19.6.2026 LP-091-2025-08077-OIK-2 Yksityishenkilö 21.6.2026
Toimenpiteet	Asuinkerrostalon tai rivitalon rakentaminen – 104281971J Uuden varaston, autotallin tai muun talousrakennuksen rakentaminen – 1042819639
Kiinteistötunnus	91-49-111-14
Pinta-ala	0.1286 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AP Rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialue Kaava 12076 Lainvoimaisuus 2012
Hankkeeseen ryhtyvä	[redacted]

Muutoksenhakija	Asunto Oy Sarvastonkaari 2, Yksityishenkilö
Asian aikaisemmat käsittelyvaiheet	Oikaisuvaatimusten kohteena oleva rakentamislupapäätös:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön viranhaltija on päätöksellään 13.5.2026 (§ 671) myöntänyt hakemuksesta neljälle yksityishenkilölle rakentamisluvan rivitalon ja autosuojan
rakentamiselle Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 91-49-111-14 (Sarvastonkaari 2c). Hanke sijoittuu voimassa olevan asemakaavan (nro 12076) mukaiselle rivitalojen, kytkettyjen pientalojen
ja erillisten pientalojen korttelialueelle (AP).

Rakentamislupapäätöksen mukaan kiinteistölle rakennetaan kaksikerroksinen, harjakattoinen rivitalo, johon tulee viisi asuntoa. Lisäksi kiinteistölle rakennetaan autokatos, johon sijoitetaan viisi autopaikkaa sekä varastotila. Tämän lisäksi tontille toteutetaan kaksi avopaikkaa, joista toinen on LE-autopaikka. Rakentamisen yhteydessä kiinteistöltä kaadetaan puita ja niiden tilalle istutetaan uusia.

Rakentamislupapäätöksen yhteydessä on myönnetty rakentamislain 59 §:n mukainen lupa vähäisiin poikkeamisiin. Myönnetyt poikkeamiset koskevat asemakaavakartassa osoitetusta likimääräisestä korkeusasemasta sekä asemakaavan julkisivun yhtenäistä väritystä koskevasta määräyksestä poikkeamista. Poikkeamisten perusteet on esitetty tarkemmin päätösehdotuksen liitteenä olevassa rakentamislupapäätöksessä.

Rakennusvalvonta ilmoitti lupahakemuksen vireilletulosta ja vähäisistä poikkeamisista naapureille. Kolme naapurikiinteistöä esitti hakemuksesta huomautuksia, jotka koskivat muun muassa rakennusoikeuden
ylitystä, rakennuksen korkeusasemaa, laajuutta ja sopivuutta ympäristöön, hulevesijärjestelyjä, rasitteita, viheraitaa ja säilytettäviä puita sekä meluaitaa.

Hakija toimitti huomautusten johdosta vastineen. Lisäksi suunnitelmia tarkistettiin huomautusten perusteella siten, että rivitalon ja autokatoksen korkeutta koskevat poikkeamat asemakaavasta poistettiin, jäteaitausta siirrettiin kauemmas ajoliittymästä, tontin länsirajalle osoitettiin tuija-aita, naapurin vesijohto merkittiin asemapiirrokseen eikä sen välittömään läheisyyteen ole osoitettu istutettavia tai säilytettäviä puita. Lisäksi asemapiirrokseen lisättiin autokatoksen rännikaivot.

Rakentamislupa on myönnetty 13.5.2026 ja se on kuulutettu 15.5.2026. Lupapäätöksen mukaan siihen on tullut hakea muutosta oikaisuvaatimuksella viimeistään 22.6.2026.

Oikaisuvaatimukset:

Kiinteistön 91-49-111-6 omistaja ja kiinteistön 91-49-111-7 osaomistaja ovat toimittaneet rakennusvalvontaan 19.6.2026 ja 21.6.2026 sähköpostitse oikaisuvaatimukset rakentamislupapäätöksestä. Oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lainhuutotietojen mukaan rakennuspaikan naapuritonttien omistajia ja siten rakentamislain 179 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja viereisen kiinteistön omistajia, joten heillä olisi valitusoikeus rakentamislupapäätöksestä. Näin ollen heillä on katsottava olevan oikeus myös oikaisuvaatimuksen tekemiseen rakentamislupapäätöksestä.

Oikaisuvaatimukset ovat pääpiirteissään samansisältöiset. Niissä vaaditaan seuraavia asioita:

Viherhuoneet

Yhteispinta-alaltaan on noin 40 m² suuruiset viherhuoneet tulee poistaa tai niiden tulee sisältyä kerrosalaan. Asemakaavan mukaan viherhuoneen rakentaminen kerrosalan lisäksi on sallittua vain tilanteessa, jossa asunnon sijainnista johtuen terassilla tai parvekkeella ei saavuteta riittävän alhaista melutasoa. Oikaisuvaatimusten tekijät katsovat, että lupapäätöksestä ja sen perusteena olevista asiakirjoista sekä asemakaavan muutoksen yhteydessä toteutetusta meluselvityksestä ei ilmene, että asuntojen terasseilla tai parvekkeilla melutason ohjearvot ylittyvät, ja että viherhuoneet olisivat tarpeen meluntorjunnan vuoksi. Näin ollen asemakaavan viherhuoneita koskeva edellytys ei täyty, eikä viherhuoneiden toteuttamiselle ole asemakaavan mukaista perustetta.

Kerrosala

Kerrosalan laskenta sekä tilojen ja rakenteiden ratkaisut tulee tarkistaa ja kerrosala varmistaa asemakaavan mukaiseksi. Kerrosalan laskentaa pidetään oikaisuvaatimuksissa epäselvänä, eikä asiakirjoista ilmene riittävällä tavalla, millä perusteella rakennuksen kerrosala on määritelty ja miten huoneistoalalla 460 m² päästään kerrosalaan 480 k-m². Suunnitelma-aineiston mukaan rakennuksen kokonaiskerrosala on ilmoitettu 594 k-m² ja U250-säännöksen mukainen kerrosala 534 k-m². Näin ollen kerrosalaa on vähennetty 60 m² rakennuksen ulkoseinärakenteiden perusteella. Asiakirjoista ei kuitenkaan ilmene sellaisia laskelmia tai rakenneratkaisuja, joiden perusteella voidaan arvioida, vastaako 60 m²:n vähennys määräysten mukaista U250-laskentaa.

Sekä viherhuoneiden poistamista että U250-laskennan tarkistamista koskevaa vaatimusta on perusteltu sillä, että asemakaavapäätöksen mukaan asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso ei edellytä tavanomaisesta poikkeavaa ulkovaipan äänieristävyyttä sekä sillä, että asemakaavan dokumentaatiossa on liitteenä teetetty meluselvitys.

Lisäksi kerrosalan lasketaan vaaditaan tarkistettavaksi varasto- ja aputilojen osalta. Oikaisuvaatimusten tekijät vaativat osoitettavaksi, mitkä tilat luetaan asemakaavan mukaiseen kerrosalaan ja mitkä tilat perustuvat asemakaavan sallimaan lisärakennusoikeuteen sekä perustelemaan, millä perusteella varasto-, tekniset tai muut aputilat on jätetty varsinaisen kerrosalan ulkopuolelle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksissa todetaan kerrosalalaskennan yhteydessä, että kaavassa on maininta väestönsuojan rakentamisen tarpeesta. Sen tulee sisältyä mahdolliseen sallittuun rakennusalan ylittävään osaan. Mikäli väestönsuojan rakentaminen on kyseiselle tontille pakollista, on tämä seikka jäänyt suunnitelmassa huomioimatta, ja sitä tulee muuttaa niin, että tämä kriteeri täytetään.

Suunnitellun kokonaisuuden kokoluokka

Molemmissa oikaisuvaatimuksissa vaaditaan, että rakennusalaa tulee pienentää

lähemmäs asemakaavan havainnekuvassa esitettyä. Oikaisuvaatimusten tekijät katsovat, että suunniteltu kokonaisuus poikkeaa kaavaa hyväksyttäessä esitetystä havainnekuvasta niin merkittävästi, että prosessi on jälkikäteen tarkasteltuna ollut harhaanjohtava ja virheellinen. Suunniteltu rakennus on huomattavan paljon kookkaampi ja korkeampi ja tulee selkeästi lähemmäs länsipuolella olevia tontteja, kuin mikä hyväksyttiin naapureiden kuulemisen jälkeen kaavapäätöksessä 2012. Rakennuksen länsipuolella olevien parvekkeiden näkymät naapurikiinteistöjen pihoille heikentävät naapurikiinteistöjen yksityisyyttä sekä arvoa. Myös asuntojen oleskelupihat tulevat huomattavan paljon lähemmäksi kuin mitä havainnekuvassa annetaan ymmärtää.

Tuija-aita

Lisäksi tontin 7 oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että maisema- tai pihasuunnitelmassa otetaan huomioon tontin länsirajalle suunnitellun korkean, ikivihreän tuija-aidan istutuspaikka, jonka tulee olla yhden
metrin päässä rajasta. Korkeaksi ja leveäksi kasvavien tuijien vuosittaista huoltoleikkausta ei voida suorittaa naapurikiinteistöjen puolelta. Toissijaisesti vaaditaan toteuttamaan vuoden 2012 kaavapäätöksessä
ja asemakaavan havainnekuvassa mainittu länsirajalle tuleva neljä metriä leveä viherkaistale tuottamaan näkösuojaa.

Autokatos

Tontin 7 oikaisuvaatimuksessa vaaditaan myös, että suunniteltu autokatos siirretään kauemmaksi Sarvastonkaaresta, jotta näköeste tonttiliittymän kohdasta poistuu ja turvallinen kulku jalkakäytävällä taataan. Mikäli autokatoksen rakentaminen sallitaan näin lähelle katualuetta ei naapureiden tasapuolinen kohtelu rakentamisessa toteudu. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennuttaja perustelee autokatoksen paikkaa asemakaavan havainnekuvalla vuodelta 2012, mutta rakennuttaja ei ole ottanut huomioon sitä tosiseikkaa, että havainnekuvassa on esitetty kattamattomia autopaikkoja.

Oikaisuvaatimuskirjelmät kokonaisuudessaan ovat päätöksen liitteenä.

Luvanhakijan vastine

Yksi luvanhakijoista on toimittanut rakennusvalvontaan 24.7.2026 vastineen oikaisuvaatimuksiin. Vastineessa todetaan seuraavaa:

Viherhuoneiden asemankaavanmukaisuus

Rakennusluvan liitteenä ja päätöksenteon perusteena on ollut tonttia koskeva liikennemeluselvitys. Selvityksen mukaan rakennuksen eteläpäätyyn kohdistuu yli 60 dB:n melu ja rakennuksen piha-alueet sijoittuvat pääosin 55 - 60 dB:n päiväaikaiselle melualueelle. Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 mukaan virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7 - 22. Lasitettujen viherhuoneiden tarve perustuu näin ollen tontin meluolosuhteisiin. Viherhuoneiden toteuttaminen lisärakennusoikeutena on asemakaavan mukaista.

Kerrosalan laskennan epäselvyys ja rakennusoikeuden ylittyminen

Rakennusoikeuden laskenta on esitetty lupamenettelyssä ja tarkistettu rakennuslupaprosessin yhteydessä. Rakennusoikeudet ilmenevät Top-Ten-käytännön mukaisesta kerrosalakaaviosta sekä MRL 115 §:n mukaisesta pinta-alataulukosta. Tontilla ei ole väestönsuojan rakentamisvelvoitetta, koska hankkeen koko on alle 1 200 k-m². Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet koskevat osin pihan ääniolosuhteita ja osin rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä, jotka ovat toisistaan erillisiä arviointikysymyksiä. Pihan äänitasot ylittyvät, vaikka tavanomaisella ulkoseinärakenteella saavutetaan sisätiloissa edellytetty äänitaso.

Suunnitellun kokonaisuuden kokoluokka

Asemakaavan havainnekuva osoittaa yhden mahdollisen toteutustavan tontille. Havainnekuva ei rajoita asemakaavan mukaista suunnittelua eikä korvaa asemakaavan määräyksiä. Asemakaavavaiheessa ei
myöskään voida esittää kaikkia kaavan mahdollistamia toteutusvaihtoehtoja. Suunnitelmissa tai rakennusluvassa ei ole haettu rakennusalan rajojen ylityksiä. Suunnitelma on tältä osin asemakaavan mukainen.

Länsirajalle tuleva korkea ikivihreä aita

Suunnitelmia on muutettu huomautusten johdosta siten, että tontin länsirajalle on merkitty ikivihreä, korkeaksi kasvava ja leikattava tuija-aita. Ratkaisu vastaa esitettyyn näkösuojatarpeeseen. Tuija-aita sijoittuu suunnitelmien mukaan kokonaan tontin omalle puolelle, eikä sen toteuttaminen tai huoltaminen edellytä naapurikiinteistön käyttöä.

Autokatos

Asemakaavan havainnekuvassa on esitetty kuuden autopaikan autosuoja, joka voi toteutustavasta riippuen olla autokatos tai autotalli. Suunnitelmissa ja rakennusluvassa viiden auton autokatos on sijoitettu
vastaavaan kohtaan. Autokatos sijoittuu asemakaavan mahdollistamalle paikalle, ja myös ajoliittymä on esitetty asemakaavan mukaisesti. Autokatos on lähimmillään noin viiden metrin päässä ajoliittymästä, eikä sen arvioida muodostavan merkittävää näköestettä.

Yleisesti

Suunnitelmia on lupavaiheessa muutettu naapureiden huomautusten johdosta ja niiden esittämään suuntaan. Viisiasuntoisen rivitalon rakentaminen tontille viherhuoneineen ja autokatoksineen on asemakaavan mukaista. Rakennuslupapäätös on asianmukainen ja perusteltu. Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupapäätöstä olisi syytä muuttaa tai kumota. Oikaisuvaatimukset tulee hylätä.

Päätösehdotus

Ei päätösehdotusta. Alkuperäisen päätöksen tehnyt viranhaltija ratkaisee oikaisuvaatimuksen hallintolain 49 d §:n nojalla.

Päätösehdotuksen perustelut

Ei päätösehdotusta. Päätöksen perustelut:

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava numero 12076. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialueella. Asemakaavaan on merkitty tontin rakennusala. Tontin enimmäisrakennusoikeus on 480 kerrosalaneliömetriä ja tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille tulee asemakaavan mukaan rakentaa asukkaiden käyttöön riittävät asunnon ulkopuoliset varasto-, väestönsuoja-, jäte- huolto- sekä kiinteistönhoidon tilat. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 12% kerrosalasta (58 m²). Tontille saa rakentaa kerrosalan lisäksi autokatoksia, joiden peittoala on enintään 15 m²/asunto, enintään 20% asuntokerrosalasta. Tontin asunnoilla saa asemakaavan mukaan 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 m² kokoisen puolilämpimän viherhuoneen. Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.

Kerrosala

Asemakaava numero 12076 on tullut voimaan 14.12.2012. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (751/2023) 196 §:n mukaan lain voimaan

tullessa voimassa olleeseen tai hyväksyttyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan
kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Näin ollen kerrosalan laskemisessa sovelletaan kaavan
voimaantulohetkellä voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 115 § 3 momentissa säädetään oikaisuvaatimuksissa mainitusta
ns. U250-säännöstä seuraavasti:

Rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon
sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

Rakennettava kerrosala ja muu käytettävä rakennusoikeus, joilla oikaisuvaatimusten alaisella päätöksellä on myönnetty rakentamislupa, on
eritelty rakentamislupahakemukseen liitetyissä asiakirjoissa. Rakennusoikeuslaskelman mukaan tontille rakennetaan 480 kerrosalaneliömetriä
pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, 56 kerrosalaneliömetriä varastoja sekä 40 neliömetriä viherhuoneita. Lisäksi rakennetaan 75 neliömetriä
autokatoksia ja 6 neliömetriä teknistä tilaa. Ulkoseinien 250 millimetrin ja väliseinien 200 mm ylittävästä paksuudesta aiheutuu yhteensä
12 neliömetriä maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:ssä sallittua kerrosalan ylitystä, mikä käy ilmi rakennusoikeuslaskelmasta. Määrät
ovat, viherhuoneiden osalta jäljempänä tarkennetuin perusteluin, asemakaavassa sallitun mukaisia.

Viherhuoneet

Rakentamislupahakemukseen ja -päätökseen on liitetty arkkitehdin laatima selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Selvityksessä
on arvioitu tontin liikennemelua Helsingin kaupungin meluselvityksen (2012), kansallisen meluselvityksen (2022) sekä EU-meluselvityksen
(2022) avulla. Selvityksen johtopäätelmä on, että rakennuksen eteläpäätyyn kohdistuu > 60 dB melu ja rakennuksen pihat ovat pääsääntöisesti 55 - 60 dB:n päiväaikaisella melualueella. Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 mukaan virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä 55 desibeliä kello 7 - 22. Lasitetun viherhuoneen rakentaminen on selvityksen johtopäätelmän mukaan edellä mainitun vuoksi perusteltua.

Selvitystä voidaan pitää riittävänä osoituksena siitä, että asuntojen terasseilla ja parvekkeilla ei saavutettaisi riittävän alhaista melutasoa.
Näin ollen viherhuoneet on sallittua rakentaa asemakaavassa muutoin sallitun kerrosalan lisäksi.

Muut perustelut

Pelastuslain 71 §:n mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten,
jos sen kerrosala on vähintään 1 200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Näin ollen nyt suunniteltua rakennusta varten ei edellytetä rakennettavaksi väestönsuojaa.

Tontin rakennusala on merkitty asemakaavakarttaan. Sekä suunniteltu asuinrakennus että autokatos ja tekninen tila sijoittuvat rakennusalalle.
Näin ollen rakennus on kerrosalan lisäksi myös sijoittelultaan asemakaavan mukainen.

Tontin länsirajalle on asemakaavaan merkitty puilla ja pensailla tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa. Asemapiirroksessa länsirajalle on suunniteltu istutettavaksi leikattava ikivihreä tuija-aita, minkä lisäksi istutusvyöhykkeelle istutetaan pieniä lehtipuita. Rakentamisluvassa ei ole annettu lupaa hoitaa istutuksia naapuritontien puolelta. Lupapäätöksessä on edellytetty, että hankkeeseen on nimettävä maisemasuunnittelija hyvissä ajoin ennen aloituskokousta ja että pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa lupapäätöksen mukaan aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamislain 44 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;

6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;

7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Suunnitellut rakennuskohteet ovat oikaisuvaatimuksessa esitetyiltä osin asemakaavan mukaisia. Se, että suunnitelmat poikkeavat asemakaavan valmisteluun liittyneistä havainnekuvista, ei merkitse asemakaavasta poikkeamista. Kaksi myönnettyä vähäistä poikkeamaa eivät koske oikaisuvaatimuksissa esitettyjä asioita, ja ne ovat perusteltuja ja hyväksyttäviä. Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty muitakaan perusteita, joiden mukaan rakentaminen voitaisiin katsoa rakentamislain 44 §:n vastaiseksi. Rakentamislupa on siten tullut myöntää eikä sen muuttamiselle tai kumoamiselle ole perusteita.

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta valituksella se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

1) Rakentamislupaa ja sijoittamislupaa koskevassa asiassa asemakaava-alueella sekä

sellaisella asemakaavoittamattomalla alueella, joka ei ole suunnittelutarvealuetta:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön- terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia;
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista

2) Rakentamislupaa ja sijoittamislupaa koskevassa asiassa suunnittelutarvealueella:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa;
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

3) Maisematyölupaa koskevassa asiassa:

- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnan jäsen;
- kunta;
- naapurikunta, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos päätöksen mukaisella maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, päätökseen saa hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja tai haltija
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa

4) Purkamislupaa koskevassa asiassa

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta
- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä museoviranomainen, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä

5) Erillistä toteuttamislupaa koskevassa asiassa

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite:
helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite:
Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI
Faksinumero:
029 56 42079
Käyntiosoite:
Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero:
029 56 42000

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.00–16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot. Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Päätös

Pysytti myönnettynä (luvat/vak/rak.v/rasite/mak/ym)

Asunto Oy Sarvastonkaari 2:n ja yksityishenkilön oikaisuvaatimukset Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden itäisen lupayksikön viranhaltijan rakentamislupapäätöksestä 13.5.2026 § 671 (LP-091-2025-08077) hylätään.

Päätöksen perustelut on kirjattu väliotsikon "Päätösehdotuksen perustelut" alle.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	2 kpl
Muu liite	1 kpl
Oikaisuvaatimus	2 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl
Päätös	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl

Valmistelija: Päättäjä lupa-arkkitehti Heini Laine, valmistelija yksikön päällikkö Ulpu Juvalainen

Päätöspäivämäärä: 9.10.2026
Päätöksen kuulutuspäivä: 12.10.2026
Muutosta haettava: viimeistään 18.11.2026
Päätös lainvoimainen: 19.11.2026