

Lupatunnus	LP-091-2025-08271
Kiinteistötunnus	91-49-339-4
Kiinteistön osoite	Kaivoskallionpolku 3
Pinta-ala	0.3430 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue. (AK)
	Kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa autopaikkoja, teknisiä tiloja ja varastoja. (ka)
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. (ah-pih)
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Kansipihan, pihajärjestelyiden ja kannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen	
Lisäselvitykset	Rakennetaan asuinkorttelin yhteinen parkkihalli ja pihakansi. Halliin sijoitetaan 100 autopaikkaa, joista 4 autopaikkaa on liikuntaesteisille (1 le-ap / alkava 30 ap). Jokainen autopaikka varustetaan latauspistevalmiudella. Parkkihallin kannelle rakennetaan oleskelu- ja kasvillisuusalueet sekä suojaverhouksin varustetut savunpoistoluukut ja yhteensä 16 pyöräpaikkaa sisäänkäyntien läheisyyteen. Tontin etelälaidalle jäävän maanvaraisen piha-alueen osalta tehdään rakennustöiden jälkeiset luonnon hoito-, muokkaus- ja täydennysistustyöt sekä rakennetaan kaksi imujäteasemaa. Tontin eteläreunan piha-alue yhdistyy yhdistetyn kevyenliikenteenraitin ja pelastustien ylitse Stansvikinkallion luonnontilaisena säilytettävään lähivirkistysalueeseen. Halli palvelee tontteja 49399/2, 4939/3 ja 49399/5. Hallin päälle rakennetaan edellä mainittujen tonttien yhteinen piha-alue oleskelualueineen - autohallin raitisilma- ja savunpoistoluukut sijoittuvat yhteispihalle, poistoilma on ohjattu ympäröivien rakennusten katoille. Pysäköintihallissa on yksi kaksikaistainen sisään-/ulosajoramppi, tontilla 49339/3, Kaivoskallionpolulle. Autohallin yhteydessä sijaitsevat tekniset tilat muodostavat omat palo-osastot. Tonttien rajoille ei rakenneta palomuuria. Pysäköintipaikat jakautuvat tonttien käyttöön seuraavasti: Tontti 2: 25 nimeämätöntä autopaikkaa Tontti 3: 39 nimeämätöntä autopaikkaa ja Tontti 5: 17 nimeämätöntä ja 19 nimettyä autopaikkaa Korttelipiha, autopaikat ja autohalli järjestelyineen, hulevesijärjestelyt, jätehuone ja imujätehuolto, palo- ja pelastusreitit, perustusten sijoittaminen, johto- ja putkijärjestelyt, korttelimuuntaja, sisäiset kulkureitit ja palomuurien rakentamatta jättäminen sisällytetään laadittavaan yhteisjärjestelysopimukseen korttelin 49339 tonttien 2, 3, 4 ja 5 välillä. Lupapäätös sisältää yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksen liitteineen ja allekirjoituksineen osapuolilta. Hanke perustuu kutsukilpailuvoittoon, jota on ohjattu edelleen alueryhmässä ja kaupunkikuvatyöryhmässä. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 32 416 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Rakennusoikeus	Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa

	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti
Kerrosala	2868 m ²	
Tilavuus	9690 m ³	
Rakennettava kokonaisala	2868 m ²	
Paloluokka	P1	
Autopaikat	1: Pihakannen alainen pysäköintihalli	
	Rakennettava	100
Poikkeamiset	Poiketaan rakennusjärjestyksestä 16 § hulevedet: Hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen tontilla.	

Vapautus hulevesien viivytyksestä korttelissa 49339.

Hakijan perustelu: Alueen asemakaava on laadittu 2017, jolloin nykyisen rakennusjärjestyksen mukaista viivytyksivaatimusta ei ollut. Tontit on kaavassa merkitty lähes kokonaan rakennettaviksi, eikä hulevesien viivytyksen järjestämiselle ole asemakaavassa varattu tilaa.

Korttelissa 49339 olevien tonttien hulevedet johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausuntojen mukaisesti. HSY:n hulevesiviemärit purkavat mereen (Tahvonlahteen) johtavaan avo-ojaan korttelin itäpäässä. HSY:n hulevesiviemärin purkupiste on vuoteen 2025 asti sijainnut tontin 3 alueella ja siirretään / on siirretty kadun rakentamisen yhteydessä noin 30 m pidemmälle ko. avo-ojaan.

Korttelin hulevesien järjestelyistä on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kanssa ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä. Suunnitelmat ovat neuvottelussa sovitun mukaisia ja noudattelevat Helsingin rakennusvalvonnan ohjeen suositusta "...rakennuksen viereen tai kellarin lattian alle rakennettavaa järjestelmää tulee välttää."

Tilanpuuteen vuoksi haetaan vapautusta hulevesien viivytyksestä tontilla.

Lausunnot	Kaupunkimittaushuoneistot (Sijaintilausunto), 5.12.2025, Lausunto Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 12.6.2026, Ei huomautettavaa Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö, 19.5.2026, Ehdollinen Pelastuslaitos, 13.5.2026, Puollettu	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.	
Liitteet	Haitta-aineselvitys	2 kpl
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Lausunto	5 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Rasitesopimus	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Valtakirja	3 kpl
Päätös	Myönnetty	

Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotua poikkeamista rakentamisen määräyksistä. Poikkeaminen rakentamisen määräyksistä on vähäinen ja perusteltu. Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 69 §, 76 § ja 111 - 115 §:t Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 § Kerrosala 217 § Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös Rakennusjärjestys 16 § hulevedet
Vaaditut työnjohtajat	Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 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 Pihasuunnitelma Muu suunnitelma
Lupaehto	Rakennesuunnitelmien osalta on noudatettava erityismenettelyä. Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §). Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön ja säilytettävän puuston osalta minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Piha-alueelta vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai

rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeitansa.

Rakentamistyössä on otettava huomioon ja noudatettava Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön lausunnossaan antamia ohjeita työmaa- ja hulevesien käsittelystä sekä mahdollisista pilaantuneista maa- ja kiviaineksista.

Työmaalta poistettavat maa-aines- ja raivausjätekuormat on peitettävä kuljetuksen ajaksi.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Työmaasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma sisältäen Ympäristöseuranta- ja valvontayksikön edellyttämät tiedot niiltä osin kuin on hankkeen ratkaisujen mukaan tarpeen
- Laadunvarmistusselvitys koskien pihakannen vesieristyksen toteutusta sekä kannen päälle tehtävien istutusalustojen laatua ja riittävyttä sekä pinnantasausten ja hulevesien hallintarakenteiden toteutusta suunnitelman mukaisesti, sillä pihasuunnittelun osalta hanke on ilmoitettu erittäin vaativaksi. Laadunvarmistusselvityksen hyväksyy rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehti.
- Suunnitelma, jossa esitetään hyväksyttävä järjestely siitä, miten varmistetaan jalankulkuliikenteen turvallisuus pihakannen ajoluiskan ja jalkakäytävän liittymäkohdassa. Suunnitelman hyväksyy rakennusvalvonnan lupayksikkö.

Hyvissä ajoin ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:

- Palokatkosuunnitelma
- Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen pihan rakennustöihin ryhtymistä. Pihatöihin saa ryhtyä vasta kun piirustus on leimattu vastaanotetuksi. Leimaamisen suorittaa rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti.

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

Muu suunnitelma:

Valaistussuunnitelma: yhteispihan ulkovalaistuksen suunnitelmat, jotka toimitetaan Lupapisteeseen.

Liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma: tonttiopaste, jossa esitetään liikkumisesteettömät reitit muiden tonttiopasteessa esitettävien asioiden lisäksi (koko korttelia koskeva malliopaste + suunnitelma siitä, mihin opasteet sijoitetaan).

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. Lisäksi palomuurin rakentamatta jättämisestä on laadittava rasitesopimus, joka pitää olla rekisteröitynä ennen kuin rakennus otetaan osaksikaan käyttöön.
- Liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma on oltava toimitettu rakennusvalvonnan lupayksikköön ja opasteet on oltava asennettuina.
- Pelastuslaitokselta on tilattava palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja.

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

Käsittelijä
Päätätjä

Anne Vähätalo
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä

6.10.2026
7.10.2026

Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

viimeistään 13.11.2026
14.11.2026

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 14.11.2029 ja saatettava loppuun 14.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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 päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.