

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Lupatunnus | LP-091-2025-08514 |
| Kiinteistötunnus | 91-32-37-22-MM502 |
| Kiinteistön osoite | Kyttäläntie 10 |
| Pinta-ala | 0.1718 ha |
| Kaavatilanne | Asemakaava |
| Kaavan käyttötarkoitus | AK Asuinkerrostalojen korttelialue |
| Hankkeeseen ryhtyvä | ■■■■■■■■■■ |

| | |
|------------------------|--|
| Toimenpide | Asuinkerrostalon ja pysäköintihallin osan rakentaminen ja energiakaivojen poraaminen |
| Lisäselvitykset | <p>Tontille 32037/22 rakennetaan osaksi viisikerroksinen ja osaksi kuusikerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo ja maanalainen yksikerroksinen autohalli. Asuinrakennus on kaksiportainen ja siinä on 61 asuntoa. Asunnot ovat tuettuja vuokra-asuntoja. Korttelialue on jaettu kolmeksi tontiksi (tontit 22, 23 ja 24) ja rakennus on toiminnallisesti osa näiden muodostamaa hankekokonaisuutta. Korttelialueen vanhoille rakennuksille on myönnetty erillinen purkamislupa (LP-091-2025-08531).</p> <p>Rakennuksen julkisivumateriaalit ja -väriyty sekä kattomuoto noudattavat pääosin asemakaavaa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili punaisen, ruskean ja keltaisen sävyissä. Sisäänkäyntien kohdilla käytetään lämpökäsiteltyä puuta.</p> <p>Jokaisella asunnolla on parveke. Piha-alue on tonttien yhteiskäyttöinen käsittäen leikki- ja oleskelualueet.</p> <p>Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan hulevesiviemäriin.</p> <p>Autopaikat sijaitsevat maanalaisessa autohallissa, joka ulottuu yhtenäisenä tonttien 22, 23 ja 24 alueelle. Autohallin sisäänajo on Kyttäläntieltä rakennuksen pohjoispäädystä. Autopaikkojen vähimmäismäärä kaavan sallimat vähennykset huomioiden: 27 ap, vieraspysäköintipaikat: 4 ap. Pysäköintihalliin toteutettavista autopaikoista osoitetaan 27 ap tontin 22 käyttöön. Vieraspysäköintipaikat (4 ap) sijoitetaan Kyttäläntien varteen.</p> <p>Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä: 141 pp. Toteutetaan 145 pp, joista 103 pp sisätiloissa.</p> <p>Korttelialueen tonttien välille tehdään yhteisjärjestelysopimus. Katualueelle ulottuvia maanalaisia rakenteita varten on tehty sijoittamissopimus.</p> <p>Tontille porataan seitsemän (7) energiakaivoa.</p> <p>Suunnitelmia on puollettu Konalan alueryhmän käsittelyssä.</p> <p>Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 67667,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.</p> |
| Hankkeen vaativuus | Vaativa |
| Rakennusoikeus | Tontin 32037/22 rakennusoikeus (tonttijako n:o 14298): 4120 m ² asuinkerrosalaa map: Maanalaiset pysäköintitilat rakennusalan osoittamassa laajuudessa (535 m ²) Asemakaavakarttaan (tonttijakokarttaan) merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa: 1) Asumisen aputilat: Talopesula, kuivaustila, talosauna, vapaa-ajantila. 2) Jäte- ja kierrätystilat |
| Suunnittelun vaativuus | Pääsuunnittelija Erittäin vaativa Rakennussuunnittelija Erittäin vaativa LVI-suunnittelija Vaativa Rakennesuunnittelija Vaativa |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| | Pohjarakenteiden suunnittelija | Vaativa |
| | Rakennusfysikaalinen suunnittelija | Vaativa |
| | Akustiikkasuunnittelija | Vaativa |
| | Maisemarakentamisen suunnittelija | Erittäin vaativa |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija | ██████████, arkkitehti |
| | Rakennussuunnittelija | ██████████, arkkitehti |
| | LVI-suunnittelija | ██████████, LVI-insinööri |
| | Rakennesuunnittelija | ██████████, rakennusinsinööri |
| | Pohjarakenteiden suunnittelija | ██████████, diplomi-insinööri |
| | Rakennusfysikaalinen suunnittelija | ██████████, rakennusinsinööri |
| | Akustiikkasuunnittelija | ██████████, diplomi-insinööri |
| | Maisemarakentamisen suunnittelija | ██████████, hortonomi AMK rakennettu ympäristö |
| Kerrosala | 5143 m ² | |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 4790 m ² | |
| Tilavuus | 19007 m ³ | |
| Rakennettava kokonaisala | 5613 m ² | |
| Poikkeamiset | Poikkeamiset asemakaavasta: | |
| | 1) Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala ja rakennusoikeus (map) Korttelialueen tonttien yhteinen maanalainen pysäköintihalli ulottuu tontin 22 osalla 27 m ² :n laajuudelta koilliseen puin ja pensain istutettavalle alueen osalle ja 98 m ² :n laajuudelta luoteeseen asuinrakennuksen rakennusosalalle. Pysäköintitilan laajuus tontilla (591 m ²) ylittää map-rakennusalan määrittelemän rakennusoikeuden 56 m ² :lla (n. 10 %). | |
| | Perustelut: Ratkaisu mahdollistaa asemakaavan mukaisten autopaikkojen sijoittamisen maanalaiseen tilaan, kun huomioidaan kantavat pilarirakenteet autohallissa. Asuinrakennuksen kerrosala on 19 m ² vähemmän kuin kerrosalana osoitettu rakennusoikeus, mikä huomioiden rakennusoikeuden ylitys koko tontilla on noin 0,8 %. Pysäköintihalli ei ulotu rakennusalan rajaan asti kaakossa, mikä jättää enemmän tilaa maanvaraiselle pihalle. | |
| | 2) Kaavamääräys: Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. a) Vesikaton yläpuolinen julkisivu sekä osittain sisäänkäyntiaukkojen ja parvekkeiden ylitykset tehdään tiililaatalla. b) Parvekkeiden tausta- ja sivuseinien pinnat tehdään lasyrymaalatusta uritetusta betonista. | |
| | Perustelut: a) Tiililaattarakenne toimii energiatehokkaammin vesikaton yläpuolella, kun rakenteeseen ei muodostu kylmäsiltoja kuten muuratussa rakenteessa. Parvekkeiden ja sisäänkäyntiaukkojen kohdalla tiililaattarakenne mahdollistaa kevyemmän julkisivuarkkitehtuurin. Tiililaatta tehdään ympäröivän muuratun seinän kaltaisena samalla tiilipinnalla ja saumataan käsin kuten muuratuissa seinissä. b) Parvekkeiden taustaseinillä käytettävä pintaratkaisu mahdollistaa kaavan tavoitteen mukaisen korkealaatuisen ulkoasun. | |
| | Poikkeamiset muista rakentamisen määräyksistä: | |
| | 3) Asetus rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017, 30 § Palomuri Tonttien välisellä rajalla oleva rakennusten rajaseinä rakennetaan palomuurin sijaan palo-osastoidulla seinällä ja autohalli rakennetaan yhtenä palo-osastona ilman osastointia. | |
| | Perustelut: Korttelikokonaisuuden muodostava aluerakentamishanke on hallinnollisista syistä jaettu tonteiksi, mikä ei kasvata riskitasoa yhtenäiseen korttelin laajuiseen tonttiin nähden. Kiinteistöjen välillä palomuurin rakentamatta jättämisestä muodostetaan rakennusrasite. | |

4) Asetus rakennuksen paloturvallisuudesta 848/2017, 25 § Ulkoseinän yleiset vaatimukset
Ulkoseinissä (US01) käytetään rakennetyyppien mukaisesti Recticel Powerwall+ -lämmöneristettä, jonka eristävä osa kuuluu luokkaan D-s2, d2 vaatimuksen ollessa B-s1, d0.

Perustelut: PIR-eriste on umpisoluihin materiaali, joka ei sido merkittävästi kosteutta. Tämä vähentää kosteuden kertymisen riskiä rakenteessa ja parantaa rakenteen pitkäaikaista toimintavarmuutta sekä vähentää rakenteiden kastumisriskiä ja kuivumistarvetta työmaaolosuhteissa. PIR-levyt asennetaan tiiviisti, mikä tukee rakenteen hyvää ilmatiiveyttä. PIR-eriste säilyttää ominaisuutensa hyvin ajan myötä, eikä se merkittävästi painu tai heikkene, mikä tukee rakenteen pitkäikäisyyttä. Ulkoseinärakenteen US01 eristeestä on laadittu "Rakennuspaikkakohtainen palotekninen asiantuntijaselvitys ulkoseinän lämmöneristeen vaatimustenmukaisuudesta". Selvitys käsittelee lämmöneristeen käyttöä sekä suunnitteluratkaisun vaatimustenmukaisuutta. Ulkoseinärakenteen palotekninen toimivuus osoitetaan täyden mittakaavan polttokokeella. Eristeen palokäyttäytyminen on osoitettu Eurofins Expert Services Oy:llä tehdyllä täyden mittakaavan polttokokeella. Ratkaisu ja mitoitusperusteet on esitetty Recticelin palosuunnitteluohjeessa.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Lausunto | Kaupunkimittaushuoneisto (Sijaintilausunto), 27.3.2026, Lausunto |
| Naapurien kuuleminen | Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia. |
| Liitteet | Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Pöytäkirjaote 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 2 kpl Rasitesopimus 1 kpl Sijoituslupa-asiakirja 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl Valtakirja 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 § ja 63 § |
| Vaaditut työnjohtajat | Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja |
| Vaaditut katselmuks | Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus |
| Vaaditut erityissuunnitelmat | Hulevesisuunnitelma |

IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

Lupaehto

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.

Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa esitetään, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä aloituskokoukseen mennessä.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittaustalvonnalta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaustalvonnalle karttatietojen päivittämistä varten.

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

Mallitarkastus: Hyvissä ajoin ennen julkisivutarvikkeiden tilaamista ja parvekkeiden taustaseinien julkisivupinnan toteutusta on työmaalla toteutettava riittävän suuret materiaalimallit kaikista julkisivuissa käytettävistä muuraustyypeistä oikean värisine ja tyypisine saumauksineen, sekä parvekkeiden betoniseinistä pintakäsittelyineen, ja pyydyttävä rakennusvalvonnan arkkitehdilta mallitarkastus. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Rakennuksen käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen ja yhteisjärjestelyn mukaisten tilojen ja alueiden on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.

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

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

| | |
|-------------------------|--|
| Käsittelijä | arkkitehti Atte Kiianen |
| Päätöksen tekijä | vs. Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Jyrki Kauhanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki |
| Päätöspäivämäärä | 28.4.2026 |
| Päätöksen kuulutuspäivä | 29.4.2026 |
| Muutosta haettava | viimeistään 5.6.2026 |
| Päätös lainvoimainen | 6.6.2026 |
| Päätöksen voimassaolo | Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.6.2029 ja saatettava loppuun 6.6.2031 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.