

Lupatunnus	LP-091-2025-08529
Kiinteistötunnus	91-45-479-1
Kiinteistön osoite	Telatie 2 / Vartioharjuntie 13
Pinta-ala	0.3926 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Liikerakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide Myymälärakennuksen rakentaminen ja aloittamisoikeus.

Lisäselvitykset Rakennetaan yksikerroksinen myymälärakennus.

Rakennuksen tekniset tilat ovat kellarissa ja kattokerroksessa. Asiakaspysäköinti on osin rakennuksen kellarikerroksessa ja osin piha-alueella rakennuksen eteläpuolella.

Kellarikerrokseen sijoittuu pysäköintihalli, väestönsuoja, henkilökunnan sosiaalitilat ja osa teknisistä tiloista. Kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 26 hengelle. Rauhanajan käyttötarkoitus on henkilökunnan taukotila. Myymäläkerroksen päälle sijoittuu iv-konehuone.

Myymälän huoltoliikenne tapahtuu tontin kaakkoisnurkasta ja huoltoalue sijoittuu rakennuksen itäpuolelle. Asuintontin rajalle rakennetaan meluaita.

Rakennuksen julkisivut ovat pääasiallisesti vaaleaa kuultomaalattua ja peittomaalattua puupanelointia. Lastausalueella ja katon iv-konehuoneessa osa julkisivuista on maalattua teräspoimulevyä.

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee olla vähintään 28 kpl. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 52 kpl, joista 3 on liikuntaesteisten paikkoja ja 2 henkilökunnalle tarkoitettuja sähköautojen latauspaikkoja. Autopaikoista 19 sijoittuu rakennuksen eteläpuolen pysäköintialueelle ja 33 kellarin pysäköintihalliin.

Asiakaspolkupyöräpaikkoja rakennetaan 36 kpl rakennuksen pääsisääkäynnin viereen ja henkilökunnalle 6 kpl pysäköintihalliin.

Maankäyttöjohtaja myöntänyt 8.9.2025 hankkeelle poikkeamispäätöksen (HEL 2025-005862), joka on lainvoimainen. Poikkeamispäätöksen ehtoja noudatetaan rakennushankkeessa.

Kiinteistöllä olevalle puutarhamyymälärakennus puretaan. Purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa (45-0370-25-P) 4.3.2025.

Lupahakemuksen yhteydessä haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta haetaan koko rakennuksen perustusten rakentamiselle maatöineen. Perusteluna aloittamisoikeuden hakemiselle on tavoite rakentamisen aloittamisesta mahdollisimman aikaisin keväällä, joka auttaa hankkeen aikataulua siten, että maatyöt, perustukset ja runko saataisiin tehtyä "hyvän sään" aikaan valmiiksi. Lisäksi energiansäästövaikutus on suuri ja rakentamisaikaisia päästöjä tulee vähemmän.

Rakennusoikeus 1374

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija	 , arkkitehti  , arkkitehti  , Ins ysmk  , diplomi-insinööri  , insinööri  , maisema-arkkitehti  , INS YAMK
Kerrosala	1372 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1372 m ²	
Tilavuus	15000 m ³	
Rakennettava kokonaisala	3282 m ²	
Paloluokka	P2	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	1: Myymälärakennus Autopaikat vähintään	28
Poikkeamiset	Asetus, josta poiketaan; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta, 23 § Sisäpuoliset pinnat, taulukko 7 määrittää P2 paloluokan teknisen huollon tilojen seinille ja katoille luokkavaatimuksen: B-s1, d0. Taulukon vaatimuksia sovelletaan myös putkien, ilmakanaavien tai niiden eristeiden pintoihin, jollei näiden määrä ole vähäinen. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta, 16 § Osastoivat ja osiin jakavat rakennusosat, taulukko 6 määrittää P2 paloluokan 1-2 kerroksisissa rakennuksissa osastoivien rakennusosien luokkavaatimukseksi kerroksissa EI 30. Poikkeama; IV-konehuoneen sisäpuoliset pinnat tullaan toteuttamaan (putkien ja laitteiden eristeet ja pinnoitteet) luokkaan B-s3, d0 ja palo-osastoinnit luokkaan EI 60. Rakennuksessa on betonirunko, joka täyttää R 60 vaatimuksen. Perustelu poikkeamiselle; Palo-osastoinnit toteutetaan parempaan luokkaan (EI60), jolloin saadaan helpotusta sisäpuolisissa pinnoissa. Talotekniikkainfon, Ilmanvaihtolaitosten paloturvallisuus -oppaassa (päivitetty 23.6.2025) todetaan seuraavasti kohdassa 6.3 Ilmanakanavan materiaali vaatimukset "Osastoiduissa teknisessä tilassa (vähintään EI60), esim. ilmanvaihtokonehuone, lämmönjakohuone tai vedenjäähdytyskonehuone, lvi-tuotteiden on oltava pintaluokitukseltaan vähintään B-s3, d0." Talotekniikkainfon, Ilmanvaihtolaitosten paloturvallisuus -oppaassa (päivitetty 23.6.2025) todetaan seuraavasti kohdassa 11.1 Ilmanvaihdon konehuoneratkaisut "Konehuoneeseen sijoitettujen putkien ja laitteiden eristeiden tai pinnoitteiden tulee olla pintaluokaltaan vähintään B-s1,d0 luokan täyttäviä tarvikkeita, kun teknisen tilan osastointi on EI 30 tai sitä huonompi ja B-s3, d0 luokan täyttäviä tarvikkeita, kun teknisen tilan osastointi on EI 60 tai sitä parempi."	
Lausunnot	Kaupunkimittaushuoneistot (Sijaintilausunto), 22.12.2025, Lausunto Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 20.2.2026, Ei huomautettavaa Pelastuslaitos, 15.1.2026, Ei huomautettavaa Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto), 12.1.2026, Ei lausuntoa Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 23.1.2026, Lausunto	
Naapuri kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Naapurikiinteistön 91-895-2-2 (yleinen tiealue) Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto on esittänyt hakemuksesta seuraavat huomautukset: kaikki toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella. Mikäli hanke kuitenkin edellyttää työskentelyä tiealueella vähäisessäkin määrin tulee hakea työlupaa Sisä-	

Suomen elinvoimakeskukselta. Mahdollisista kiinteistölle tai rakennuksen julkisivuun tulevista maantielle näkyvistä mainoksista tulee pyytää lausunto Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen, jossa sitoutuu hakemaan tarvittavat luvat siinä tapauksessa, että hanke edellyttää työskentelyä tiealueella sekä pyytää lausuntoa mainoslaitteista elinvoimakeskukselta.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	2 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	5 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	2 kpl
Vakuusasiakirja	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty aloittamisoikeudella

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen perustusten osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotua vähäistä poikkeamista YM:n asetus rakennusten paloturvallisuudesta .

Poikkeaminen rakentamisen määräyksistä on vähäinen ja perusteltu.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 78 §

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
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.

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

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen/yleisen jalankulun ja

pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä mm., miten rakennus- ja/tai purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Vakuus

134280€, Pankkitakaus, 25.2.2026

Käsittelijä

Hanna Tiira

Päätätj

Tiimipäällikkö Hanna Tiira

Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

27.2.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

2.3.2026

Muutosta haettava

viimeistään 8.4.2026

Päätös lainvoimainen

9.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.4.2029 ja saatettava loppuun 9.4.2031 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.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. 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.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.