

Lupatunnus	LP-091-2025-08695
Kiinteistötunnus	91-31-89-10
Kiinteistön osoite	Isokaari 28
Pinta-ala	0.1369 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintihallin rakentaminen sekä aloittamisoikeus	
Lisäselvitykset	Rakennetaan neljäkerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo ja pihakannen alainen pysäköintihalli. Toteutetaan 18 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Pysäköintihalli on yhteinen naapuritontille 31089/9 rakennettavan asuinkerrostalon kanssa. Naapuritontille rakennettavalle asuinkerrostalolle ja pysäköintihallin osalle on myönnetty rakentamislupa LP-091-2025-07034. Tontille porataan 4 energiakaivoa. Haetaan aloittamisoikeutta vakuutta vastaan pysäköintihallin rakentamiselle valmiiksi asti. Perusteluna tarve saattaa viereisellä tontilla 31089/9 rakenteilla olevan asuinkerrostalon kanssa yhteinen pysäköintihalli valmiiksi asuinrakennuksen osittaiseen lopputarkastukseen mennessä. Hakija on asettanut vakuuden 168 030,00 euroa rakennustöiden aloittamiselle mainitussa laajuudessa ennen luvan lainvoimaisuutta. Alueryhmä on antanut 25.2.2026 hankkeesta puoltavan lausunnon. Väestösuojapaikat sijoitetaan naapuritontille 31089/9 rakennettavaan väestösuojaan. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 49 414,21 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Rakennusoikeus	1650 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	
Suunnittelun vaativuus	Lisäkerrosala	
	Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.	
	Rakennusoikeuden käyttö:	
	• asuinkerrosala 1716 k-m² • lisäkerrosala 565 k-m² • kerrosalan ylitys / RakL 9 § 98 k-m²	
	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Tavanomainen
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
	Vastaava rak. suunnittelija pihakannen osuudella	Erittäin vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija		, arkkitehti
Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
Kosteudenhallintakoordinaattori		, rakennusinsinööri
Akustiikkasuunnittelija		, diplomi-insinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija		, maisema-arkkitehti
Vastaava rak. suunnittelija pihakannen osuudella		, rakennusinsinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija		, rakennusinsinööri

Kerrosala

2379 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1716 m²

Tilavuus

9289 m³

Rakennettava kokonaisala

2864 m²

Poikkeamiset

Asemakaava

Rakennusoikeus

Määräys: 1650 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Poikkeus: asuinrakennuksen rakennusoikeutta ylitetään 66 k-m² (4 %).

Perustelu: Rakennusoikeuden ylitys mahdollistaa asuntoihin toimivia ja tarkoituksenmukaisia pohjaratkaisuja lisäten huoneistojen käytettävyyttä ja asumisväljyyttä.

Rakennusalan raja

Määräys: Rakennusalan rajaviiva on osoitettu asemakaavassa.

Poikkeus: Asuinrakennus ylittää luoteissivulla enintään 0,88 m rakennusalan rajan ja pihakannen alainen autohalli lounaissivulla noin 2,9 m ma-rakennusalan rajan.

Perustelu: Asuinrakennuksen osalta ylitys johtuu siitä, ettei rakennusalan raja ole suorakulmainen vaan toiselta sivultaan hieman viistetty. Rakennus on kuitenkin suunniteltu suorakulmaiseksi toiminnallisista syistä. Autohallin rakennusalan ylityksellä mahdollistetaan riittävä mitoitus autopaikoille. Asemakaavassa määrättyä suurempi pihakansi ei estä kaavan henkeä noudattavan pihan toteutumista.

Tonttiliittymä

Määräys: Puin ja pensain istutettava alueen osa (tontin Isokaaren puoleinen osa), ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen (Takaniementie)

Poikkeus: Takaniementiellä sijaitsevan tonttiliittymän lisäksi sijoitetaan toinen tonttiliittymä Isokaarelle istutettavaksi merkitylle tontin osalle.

Perustelu: Isokaaren tonttiliittymä palvelee ensisijaisesti kevyttä liikennettä. Lisäksi ambulanssilla on mahdollisuus päästä rakennuksen ulko-oven lähietäisyydelle. Jätehuollon kannalta yhteys Isokaaren puolelta on tarkoituksenmukaisempi, koska se mahdollistaa jätehuollon turvallisen ja toimivan järjestämisen ilman jäteauton peruuttamista tai kääntymistä, kuten Takamäen puolella tapahtuisi. Kaupungin katu- ja liikennesuunnittelu on puoltanut toisen liittymän sijoittamista.

Paloturvallisuusasetus YM 848/2017

Palomuurin rakentamatta jättäminen

Määräys 30 §: Mikäli rakennetaan niin lähelle toista rakennusta, että palon leviäminen on ilmeistä, taikka toiseen rakennukseen, on käytettävä palomuuria.

Poikkeus: pysäköintihalliin ei tontin rajalle rakenneta palomuuria.

Perustelu: Kaavamääräyksen mukaan Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä, kun paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellään alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Käyttöturvallisuusasetus YM 1007/2017

Ulkopuolisen tikkaan rakentamatta jättäminen

Määräys 25 §: Yli 9 metriä ja enintään 28 metriä korkeissa rakennuksissa ullakolle ja katolle on päästävä sekä sisä- että ulkokautta ja yli 28 metriä korkeissa rakennuksissa sisäkautta.

Poikkeus: Rakennukseen ei rakenneta ulkopuolista huoltotikasta vesikatolle.

Perustelu: Vesikatolle järjestetään katkeamaton ja turvallinen kulkutie sisäkautta eikä ulkopuoliselle tikkaalle ole tarvetta. Ulkopuolisen tikkaan asiaton käyttö on turvallisuusriski.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuriinstituteiden 31089/3 ja 31089/4 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

- Asemakaavamääräyksessä määrätyn tonttien 31089/1-4 vastaisen aidan huoltomahdollisuus oman tontin puolelta kaavamääräyksen mukaisesti. Aita sijaitsee tontin rajalla, jolloin huolto omalta puolelta ei ole mahdollista. Naapureille tulee antaa mahdollisuus vaikuttaa aidan malliin ja väriin.
- Hankkeen vaikutuksia naapuritonttiin 31089/4 ei ole huomioitu eikä kaavoituksessa tonttien haltijoita ole kohdeltu tasapuolisesti
- Hakemuksen piirustukset ovat epäselvät ja niihin on laitettu suuri määrä tietoa pienikokoisin merkinnöin vaikeuttaen huomautuksen tekemistä
- Hankkeen lounaissivun asuinhuoneistojen ikkunoita suuntautuu naapuritontin 31089/4 suuntaan haitaten tontin tarkoituksenmukaista käyttöä ja rakentamista, minkä vuoksi ikkunat tulee sijoittaa esimerkiksi rakennuksen luoteissivulle
- Hulevesien käsittelyä ei ole huomioitu ja kaavamääräyksissä mainittu ilmastomuutokseen sopeutuminen on myös jätetty huomioimatta suunnitelmissa. Hulevesien viivyttämättä jättäminen aiheuttaa mahdollisen tulvimisvaaran eteläpuoliselle tontille.
- Viiden puun kaataminen tontilta ei ole hyväksyttävää
- Olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen on sekä kestävää että viihtyisän ympäristön kannalta tärkeää. Uudet rakennukset on sopeutettava vanhaan rakennuskantaan ja huomioitava kaikkien tonttien täydennysrakentamismahdollisuus.

Naapurien huomautusten johdosta hanke on järjestänyt hanke-esittelyn huomauttaneille naapureille 8.4. ja 10.4.2026. Esittelyistä on laadittu muistiot, joissa todetaan naapurien huomautuksissaan esittämät seikat käsitellyiksi hankkeen antamine vastineineen. Lisäksi hanke on vastannut kokousten kuluessa esitettyihin kysymyksiin.

Hanke on myös laatinut kirjallisen vastineen tontin 31089/4 esittämiin huomautuksiin. Vastineessa todetaan seuraavat seikat:

- Rakennusluvan hakeminen on hoidettu viranomaisten ohjeiden mukaisesti. Pääpiirustukset on laadittu niille asetettujen vaatimusten ja ohjeiden mukaisesti.
- Suunnitelma noudattaa asemakaavaa vähäisin poikkeamin
- Hakija ei ota kantaa kaupungin toimintaan kaavoitusprosessissa
- Asemakaava ei kiellä ikkunoiden sijoittamista eteläisivulle
- Suunniteltu ratkaisu on väljempi tonttien rajan kohdalla kuin mitä asemakaava sallisi ja rakennus voisi rakentamisalan puitteissa sijoittua lähemmäksi tontin rajaa
- Ohjeiden ja määräysten mukaan hulevesiä ei saada johtaa naapuritontille vaan hulevedet on kerättävä hallitusti ja hallittava omalla tontillaan. Hulevesien imeytystä ei ole suunniteltu, koska se aiheuttaa kosteusriskin tulevalle rakennukselle. Tontin eteläreunassa on tulvareitti, jota pitkin tulvatilanteessa vedet johdetaan katualueelle.
- Rakennustyöt edellyttävät puiden kaatamista

Naapurien esittämät huomautukset on huomioitu eivätkä johda suunnitelmien muuttamiseen.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Keskustelu	1 kpl
Muistio	3 kpl

	Muu liite3 kpl Naapurin huomautus4 kpl Naapurin kuuleminen1 kpl Rakennusoikeuslaskelma1 kpl Todistus hallintaoikeudesta2 kpl Valtakirja1 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen haetussa laajuudessa valmiiksi asti vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta. 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 §, 63 § ja 78 §.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat 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 rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan. Aloituskokouksessa hankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa, että hankkeen toteuttaminen tapahtuu riittävässä yhteistyössä ympäröivien kiinteistöjen rakennushankkeisiin ryhtyvien kanssa. Pilaantuneiden maa-ainesten käsittelyssä tulee noudattaa Helsingin kaupungin Ympäristöpalveluiden Ympäristöseuranta ja valvontayksikön päätöstä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

Rakentamishanke on erittäin vaativa pysäköintihallin jälkijännitetyjen runkorakenteiden osalta. Rakentamishankkeeseen ryhtyneen tulee toimittaa laadunvarmistusselvitys runkorakenteiden lujuuden ja vakauden olennaisten teknisten vaatimusten täytymisen osalta. Selvitys tulee toimittaa lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen aloituskokouksen koolle kutsumista.

Rakennesuunnitelmien osalta on noudatettava rajattua erityismenettelyä. Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus on tehtävä pysäköintihallin jälkijännitetyjen runkorakenteiden osalta. Ulkopuolisen tarkastajan tarkastuslausunto on toimitettava aina kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamisen yhteydessä Lupapisteeseen.

Hankkeen rakennusfysikaalisen suunnittelijan tulee tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatia suorittamastaan tarkastuksesta kirjallinen lausunto. Hankkeessa on tehtävä RakL 114 §:n mukainen asiantuntijatarkastus suunnitelmanmukaisesta toteutuksesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta.

Katselmusta koskevalla lupamääräyksellä "mallitarkastus" tarkoitetaan, että hyvissä ajoin ennen julkisivun materiaalitarvikkeiden tilaamista ja julkisivujen rappaustöiden aloittamista on työmaalla pidettävä julkisivujen verhouksmateriaaleja koskeva mallitarkastus. Julkisivumateriaaleista esitetään riittävän suuret, vähintään 1 m² kokoiset mallit, joista käy ilmi kunkin materiaalin väri, struktuuri, pintakäsittely sekä kiinnitysmenetelmät. Mallikatselmuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Mallitarkastukseen kutsutaan hankkeeseen ryhtyvän edustaja, pääsuunnittelija, asemakaavoituksen edustaja sekä rakennusvalvonnan lupakäsittelijä.

Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain pihasuunnitelmassa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.

Säilytettävien puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaans ympäristössä.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Helsingin kaupungin alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa.

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

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla
- Paikoitushallissa rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely
- Kohteessa on suoritettava pelastuslaitoksen suorittama tarkastus

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on väestönsuojapaikkojen pysyvyys taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille tonteilla 31089/3 ja 31089/4.

Käsittelijä
Päätätjä

Juha Sundqvist
Tiimipäällikkö Petri Neuvonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

3.7.2026
6.7.2026
viimeistään 12.8.2026
13.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.8.2029 ja saatettava loppuun 13.8.2031 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
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.