

Lupatunnus LP-091-2025-08878
Kiinteistötunnus 91-54-303-2
Kiinteistön osoite Merenkulkijankatu 1
Pinta-ala 1.5897 ha
Kaavatilanne Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus Asemakaava 11484
Lainvoimaisuus: 2006

KTY; Toimitilarakennusten korttelialue.

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide

Tehdasrakennuksen toimisto-osan laajentaminen, 9 maalämpökaivon poraaminen, valaistut mainoslaitteet, kokoontumistilaksi vahvistaminen sekä aloittamisoikeus.

Lisäselvitykset

Vuonna 2007 valmistuneen tehdasrakennuksen 4-kerroksista toimisto-osaa laajennetaan 3-kerroksisella työskentely- ja seminaarituloja sisältävällä rakennusosalla. Laajennus liittyy kapeamman nivelosan välityksellä olevaan rakennukseen, jonka julkisivua puretaan nivelosan liittymiskohdalta. Nivelosa liitetään olevan toimistosiiiven palo-osastoon.

Vahvistetaan kokoontumistiloiksi ja niissä samanaikaisesti oleskelevien henkilöiden enimmäismäärät seuraavasti: 3. krs seminaaritulo, 180 henkilöä ja 3. krs studiotila 20 henkilöä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on 1. kerroksessa tummanharmaa mosaiikkibetoni, 2-3. kerroksessa valkobetoni. Julkisivuun sijoitetaan 2 valaistua mainoslaitetta. Tasakatolla on varaus aurinkopaneeleille. Katokset toteutetaan viherkattoisina.

Laajennuksen energiatehokkuusluku on 89 kWh/m² ja energialuokka B. Tontille porataan 9 maalämpökaivoa, kaksi varakaivoa.

Laajennuksessa on S1-luokan väestönsuoja 100 henkilölle.

Asemakaavan autopaikkavaatimus on 199 ap. Tontin luoteisosaan sijoittuu 47 ap (joista 2 LE-ap) ja loput 152 ap sijoitetaan naapuritontille 54150/1 yhteisjärjestelysopimuksen nojalla.

Pihalle lisätään 16 katettua polkupyöräpaikkaa. Ruusunientien puolelle toteutetaan katettu lastauspiha. Viherkertoimen tavoitetaso 0,3 täyttyy.

Samalla haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta pohja- ja perustustöiden osalta.

Pelastuslaitoksen palotarkastaja on leimannut paloteknisen suunnitelman 11.3.2026.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 56 039,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

e = 1.00 eli 15 897 m².

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa väestönsuoja-, muuntamo-, ilmanvaihto- ja muita teknisiä tiloja. Nämä tilat on sovittava osaksi rakennuksien arkkitehtonista kokonaisuutta.

Ennen laajentamista rakennusoikeutta on käytetty 10 178 m².

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

| | | |
|---------------------------------|--|--------------------------------|
| | 4 377 m ² pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala | |
| | 384 m ² asemakaavan sallima lisäkerrosala | |
| | 120 m ² RakL 9 §:n sallimat ylitykset | |
| Suunnittelun vaativuus | Pääsuunnittelija | Erittäin vaativa |
| | Rakennussuunnittelija | Erittäin vaativa |
| | Rakennesuunnittelija | Vaativa |
| | LVI-suunnittelija | Vaativa |
| | Maisemarakentamisen suunnittelija | Vaativa |
| | Pohjarakennesuunnittelija | Vaativa |
| | Akustiikkasuunnittelija | Tavanomainen |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija | ██████████, rakennusarkkitehti |
| | Rakennussuunnittelija | ██████████, arkkitehti |
| | Rakennesuunnittelija | ██████████, insinööri |
| | LVI-suunnittelija | ██████████, LVI-insinööri |
| | Maisemarakentamisen suunnittelija | ██████████, maisema-arkkitehti |
| | Pohjarakennesuunnittelija | ██████████, insinööri |
| | Akustiikkasuunnittelija | ██████████, diplomi-insinööri |
| Kerrosala | 4881 m ² | |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 4377 m ² | |
| Tilavuus | 21730 m ³ | |
| Laajennettava kokonaisala | 4881 m ² | |
| Uusi kokonaisala | 16998 m ² | |
| Paloluokka | P1 | |
| VSS-luokka | S1 | |
| Kokoontumistilan henkilömäärä | 200 | |
| Autopaikat | 1001253898 | |
| | Kiinteistön autopaikat | 47 |
| | Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat | 151 |
| | Rakennettava | 198 |
| Poikkeamiset | Rakennusalan ylitys 1 m ² tontin lounaisnurkassa istutusalueen puolelle. Rakennusalueen raja on em. nurkassa viistetty, mutta rakennusalueen etelä- ja länsirajaan kiinni sijoitetun rakennuksen pohjamuotoa ei ole tarkoituksenmukaista rajan mukaisesti viistää. Vähäinen ylitys ei heikennä tontin istuttamisen mahdollisuuksia. | |

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 3.2.2026, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 16.2.2026, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 25.2.2026, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisesta ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

| | |
|--------------------------------|-------|
| Hakemus | 1 kpl |
| Hankeselvitys tai -suunnitelma | 1 kpl |
| Muu selvitys | 1 kpl |
| Muu suunnitelma | 1 kpl |
| Sopimusjäljennös | 1 kpl |
| Todistus hallintaoikeudesta | 2 kpl |
| Valtakirja | 1 kpl |

Päätös

Myönnetty aloittamisoikeudella

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

Rakentamislain 41 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 200 henkilöä.

| | |
|------------------------------|---|
| Päätöksen perustelut | <p>Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen perustusten osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.</p> <p>Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotua poikkeamista.</p> |
| Sovelletut oikeusohjeet | Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu. |
| Vaaditut työnjohtajat | Rakentamislaki 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a § ja 78 §. |
| Vaaditut katselmukset | Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja |
| Vaaditut erityissuunnitelmat | Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus |
| Lupaehto | <p>Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:</p> <ul style="list-style-type: none">• Purkutyösuunnitelma• Työmaasuunnitelma <p>Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. 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.</p> <p>Hankeeseen 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 kaupunkimittaupalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaupalveluille karttatietojen päivittämistä varten.</p> <p>Kokoontumistilan suurinta sallittua henkilömäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä tilan seinälle näkyvälle paikalle.</p> <p>Mainoslaitteista ei saa aiheutua häikäisyä, häiriötä tai vaaratilanteita ympäristössä. Mikäli näistä mainostoimenpiteistä aiheutuu mainittuja ongelmia, tulee laitteen käyttö keskeyttää, sen toimintaa tulee muuttaa tai se tulee poistaa kokonaan vaaran tai haitan poistamiseksi. Tarpeettoman kirkasta valaistusta tulee kaikissa olosuhteissa välttää.</p> |

Mainoslaitteiden valoteho on oltava sellainen, etteivät ne valaise ympäristöä.

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.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten pysäköintijärjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla tai pitkäaikaisella tontinvuokrasopimuksella.
- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty

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

| | |
|------------------------------|--|
| Vakuus | 135 000€, Pankkitakaus, 23.4.2026 |
| Käsittelyn määräaika | 6 kk |
| Laskennallinen käsittelyaika | 2 kk 25 pv |
| | Lupahakemus on käsitelty määräajassa. |
| Käsittelijä | Mikael Ström |
| Päätätjä | Tiimipäällikkö Hanna Tiira Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki |
| Päätöspäivämäärä | 27.4.2026 |
| Päätöksen kuulutuspäivä | 28.4.2026 |
| Muutosta haettava | viimeistään 4.6.2026 |
| Päätös lainvoimainen | 5.6.2026 |
| Päätöksen voimassaolo | Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.6.2029 ja saatettava loppuun 5.6.2031 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.