

Lupatunnus	LP-091-2025-09113
Kiinteistötunnus	91-29-69-13
Kiinteistön osoite	Kangaspellontie 7b
Pinta-ala	0.0986 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavanumero: 12370 AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Käyttötarkoituksen muutos oppilaitosrakennuksesta (rakennusluokka: 0830) asuinkerrostaloksi (rakennusluokka: 0121), laajennus ja peruskorjaus	
	Entisen talouskoulun rakennuksen peruskorjaus ja laajentaminen. Rakennus on myöhemmin toiminut kolmikerroksisena toimitiloina. Vanhasta rakennuksesta säilytetään runko ja rakennusta laajennetaan länteen sekä rakennetaan kaksi lisäkerrosta. Eteläsivulle lisätään parvekkeet. Rakennukseen rakennetaan uudet portaat ja hissi.	
Lisäselvitykset	Hakemuksen liitteenä on poikkeamispäätös LP-091-2023-01718, joka on lainvoimainen rakentamislupahakemuksen jättöhetkellä. Poikkeamisluvalla sallitaan 1200 k-m ² rakennusoikeus, asemakaavassa osoitettu rakennusala ylitetään etelä ja reunalla neljällä metrillä ja itä ja pohjoisreunalla yhdellä metrillä. Rakennus rakennetaan asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle siltä osin kuin se ylittää rakennusajan rajan. Autopaikkojen vähimmäismäärästä 9 ap (1 ap/130 k-m ²) poiketaan siten, että tontin autopaikkojen vähimmäismäärä on 8 ap (1 ap/140 k-m)	
	Poikkeamispäätöksen ehtoina muutokselle on, että kaadettavien puiden tilalle istutetaan uudet taimikooltaan suuret lehtipuut. Kohteeseen tulee toteuttaa laadukkaat pyöriensäilytysratkaisut. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/ 30 km ²	
	Hakemuksen liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimus, jossa esitetään, että tontin viiden autopaikan lisäksi kolme autopaikkaa sijoitetaan tontin rajaan siten, että ajoyhteys on tontin 7a puolelta. Jätekeräys-, leikki- ja oleskelualueet ovat kiinteistöjen välillä jaettuina.	
Rakennusoikeus	Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 17 011,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti. 650 + 500 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmaisee olemassa olevan, säilytettävän asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun uuden asuntokerrosalan neliömetrimäärän. Maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen LP-091-2023-01718 mukaan tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus (1 150 k-m ²) ylitetään 50 km ² (4,3 %), jolloin uusi rakennusoikeus on 1 200 k-m ² . Rakennusoikeuslaskelma: Rakennusoikeudellinen kerrosala: 1200 k-m ² MRL:n mukaisesti sallittu kerrosalaylitys: 38 m ² Kerrosala: 1238 k-m ² Kokonaisala: 1457 k-m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa Erittäin vaativa Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija	, arkkitehti , arkkitehti , rakennusinsinööri

LVI-suunnittelija

Maisemarakentamisen suunnittelija

, diplomi-insinööri

, maisema-arkkitehti

Kerrosala
Rakennusoikeudellinen kerrosala
Tilavuus
Laajennettava kokonaisala
Uusi kokonaisala
Paloluokka
VSS-luokka
Autopaikat

590 m²552 m²2715 m³809 m²1457 m²

P1

ei väestönsuojaa

103441852X

Rakennetut autopaikat (yhteensä)

Autopaikat vähintään

8

8

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistöjen 91-29-68 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

Naapurin näkemyksen mukaan suunniteltu rakennus ei ole linjassa suojellun kultareuna-alueen muun rakennuskannan kanssa. Alueella on 29 asemakaavassa suojeltua rakennusta. Näistä rakennuksista vain yksi on viisikerroksinen ja loput ovat neljäkerroksisia kerrostaloja ja kaksikerroksisia rivitaloja. Ehdotettu uusi rakennus olisi alueen korkein rakennus ja 0,9 metriä korkeampi kuin alueen ainut viisikerroksinen rakennus. Suunniteltu kerrostalo muuttaisi olennaisesti alueen luonnetta.

Suunnitelmissa vanha rakennuksen nähden uuteen taloon suunnitellaan myös ullakko. Vanhassa talossa ei ollut ullakkoa. Tämä poikkeaa naapurin näkemyksen mukaan Kultareuna-alueen asemakaavasta, jossa mainitaan 1–2 lisäkerroksen mahdollisuudesta.

Suunnitelmissa tontin asemakaavassa esitetty rakennusoikeus ylitetään. Korkeuden lisäämisen lisäksi rakennusta on myös tarkoitus laajentaa sivusuunnassa, joka naapurin näkemyksen mukaan vaikuttaa alueen avaruuteen ja viihtyisyyteen negatiivisesti.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa: Rakennuksen sijainti, muoto ja koko ovat asemakaavan ja myönnetyn maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksen LP-091-2023-01718 mukaisia. Osin rinteeseen sijoittuva rakennus ei oleellisesti varjosta naapuruston rakennuksia. Julkisivuiltaan rakennus hakee yhtenäisyyttä ja pyrkii muodostamaan kokonaisuuden viereisen Kangaspellontie 7a- kiinteistön kanssa asuinalueen muuten punatiilisessä ympäristössä.

Piha-alueet säilytetään asemakaavan mukaisesti puistomaisina, olevat puut pyritään säilyttämään tai korvaamaan isokokoisella taimella.

Haettavassa rakennusluvassa on vesikatteen ja parvekejulkisivun muotomaailmaa haettu sekä viereisistä olevista rakennuksista, että tästä naapurikiinteistön korotuksesta. Värisävy on mahdollisimman lähelle alueen rakennusten kuparipeltiä ja naapurikiinteistön tulevan korotuksen kanssa yhteneväinen.

Nykyisten julkisivujen kahitiiliverhoukset joudutaan purkamaan liian ohuen ja ongelmallisen korkkieristyksen vuoksi. Julkisivua ei kuitenkaan haluta kasvattaa nykyisestä linjastaan tai säilyvän sokkelin ulkopuolelle. Vaihtoehdoksi tulisivat teknisesti levyrappaus tai levymäinen ohuttiiliverhous. Julkisivun valkoisessa osassa on haettu muistumaa vanhan rakennuksen väristä,

muodosta ja mittasuhteista.

Suunnitelmia on huomautusten jälkeen muutettu seuraavasti:

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu varjotutkielma. Pihasuunnitelmaa on tarkennettu ja rakennuksen pohjoispuolella. Julkisivun sävymaailmaa on vaalennettu ja tehty muutoksia julkisivuun poistumisturvallisuuden parantamiseksi poikkeamispäätöksessä myönnetyn mukaisesti.

Huomautukset on huomioitu. Päätös lähetetään huomautuksen tehneille naapureille.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Ennakkoneuvottelumuistio	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
IV-suunnitelma	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Kosteudenhallintaselvitys	1 kpl
Lämmityslaitesuunnitelma	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Rakennesuunnitelma	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitustodistus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	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.

Hakemuksessa ei esitetä poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloittamisilmoitus
Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus
Mallitarkastus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Lupaehto

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta:

- On toimitettava laadunvarmistusselvitys, jolla osoitetaan laadukas toteutussuunnittelun ja toteutuksen taso ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos.

- On toimitettava Lupapisteeseen työmaasuunnitelma, josta selviää, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.
- Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä.

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

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

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaavasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaan otetuksi.

Mallitarkastus:

Ennen julkisivuverhous- ja muuraustarvikkeiden tilaamista ja töiden aloittamista miltään osin toteutetaan rakennuspaikalle riittävän kokoiset mallit 1:1 julkisivumateriaaleista. Ullakon metalliverhouksista tulee toimittaa tarkastukseen vähintään 0,5 m² mallipalat sekä ikkunaprofiilien ja -pellitysten sekä räystäspellitysten värimallit. Mallitarkastuksessa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.
- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyidenpysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Tontin käyttöön tarkoitetut auto- ja polkupyöräpaikat, yhteistilat, jätejärjestelyt sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Energiaselvitys on oltava päivitettyinä, mikäli lupavaiheen energiaselvityksenperusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.
- Hankkeen toteumamalli tallennetaan IFC-tiedostona Lupapisteeseen.
- Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä rakennushankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Käsittelijä
Päätäjä

Joona Heikkilä
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Joona Heikkilä
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

20.8.2026
21.8.2026
viimeistään 28.9.2026
29.9.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.9.2029 ja saatettava loppuun 29.9.2031 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.