Lupatunnus	LP-091-2026-02441
Kiinteistötunnus	91-45-191-31
Kiinteistön osoite	Tulppatie 14
Pinta-ala	0.2560 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavan tunnus 10893 Vahvistuminen 2001 T-1: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	[redacted]

Toimenpide

Teollisuusrakennuksen sisäpuolinen laajennus, tilojen käyttötarkoituksen muutokset, pihajärjestelymuutokset ja maalämpökaivojen poraaminen.

Lisäselvitykset

Käyttötarkoituksen muutoksia:
- 1.krs: näyttelytila muutetaan varastoksi (muutosalue 2)
- 2.krs: tuotantotila muutetaan toimistotilaksi (muutosalue 10)
- parvikerros: parvi muutetaan varastoksi ja parvelle lisätään kaide, jossa suojaverkko (muutosalue 7)
- parvikerros: parvi muutetaan henkilöstön sosiaalitilaksi (muutosalue 9)

Laajennus:
- Varastoparvi lisätään puusepänverstaan katolle parvikerroksessa
- parvelle rakennetaan uudet poistumistieportaat + kaide, jossa suojaverkko (muutosalue 8)

Lisäksi muita muutoksia:
- IV-laitteita uusitaan (muutosalueet 5 ja 6)
- 1. kerroksessa uusi av-varasto (muutosalue 3) ja uusi puusepänverstas (muutosalue 4)
- 1. kerroksessa tekniset tilat (lämmönjakohuone, spriklerih./vesimittari, spk ja puh.) on osastoitu EI60. Seinärakenne on tarkastettu ja se täyttää EI60-osastointiluokituksen vaatimukset.

Osa rakennustoimenpiteistä on jo toteutettu. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että rakenteet ja tilat eivät vaaranna henkilöturvallisuutta.

Tulppatien sisäänkäynnin yhteydessä esitetään uusien jäteastiasuojien sijoittamista istutusalueelle. Jäteastioiden eteen asennetaan uusi vihernappulakiveys suojaamaan istutusaluetta kulumiselta (muutosalue 1)
- luiska puretaan
- uudet jäteastiasuojat ja vihernappulakiveys istutusalueelle
- istutetaan uusi puu ja uudet pensaat istutusalueelle
- olevalle istutetulle sekä uudelle istutettavalle nurmialueille lisätään biosuodatuspainanteet.

Pulttitien sisäänkäynnin yhteydessä
- lisätään vihernappulakiveys istutusalueelle (muutosalue 11)
- olevalle istutetulle nurmialueelle lisätään istutettava puu sekä biosuodatuspainanne (muutosalue 12).

Maalämpöjärjestelmän rakentaminen ja lämpökaivojen tekeminen. Porataan 4 maalämpökaivoa ja yksi varakaivo; esitetty 1. krs pohjapiirustuksessa.
Maalämmön poraamiselle on ollut aikaisemmin myönnetty lupa 45-2104-23-C, mutta toimenpiteitä ei ole toteutettu ja luvan voimassaolo on päättynyt 30.9.2026.
Lupapäätöksestä ei ole peritty maksua. Hankkeeseen ryhtyvä on viestissään 6.2.2026 ilmoittanut luopuvansa kyseisestä luvasta.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 13 958,40 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	3200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennettu kerrosala 3168 m² (tarkistettu tämän luvan yhteydessä) Rakennetaan 52 m² Yhteensä käytetty 3220 m²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen
	Rakennussuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[redacted], rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[redacted], rakennusarkkitehti
	LVI-suunnittelija	[redacted], LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija	[redacted], insinööri
Kerrosala	52 m^2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	52 m^2	
Laajennettava kokonaisala	52 m^2	
Uusi kokonaisala	3220 m^2	

Poikkeamiset

Hakija on esittänyt seuraavat poikkeamiset ja perustelut:

1. Istutettavan alueen osuus on oltava vähintään 40% ja sen osuus lähes täytyy. Istutettavan alueen osuus Tulppatien puolella on 43% ja Pulttitien puolella 36%. Raskaanliikenteen ajo ja lastausalue vähentävät istutettavan alueen kokoa Pulttitien puolella. Lisäksi istutusalueiden läpi johtaa ajoyhteydet naapurikiinteistöön molemmilla puolilla. Tästä syystä istutusalue jää hieman määräyksiä vähäisemmäksi.

2. Viherkertoimen tavoitetaso 0,5 ei täyty, mutta nykytilannetta pystytään merkittävästi parantamaan uusilla istutettavilla puilla ja pensailla. Myös hulevesien viivytystä pystytään oleellisesti parantamaan nykytilanteesta biosuodatuspainanteilla rakennuksen molemmin puolin.

3. Jäteastioita sijoitetaan istutusalueelle Tulppatien puolelle, koska muuta paikkaa tontilla ei ole. Jäteastiat keskitetään yhteen paikkaan helpottamaan niiden käsittelyä ja tyhjennystä. Jäteastioille asennetaan jäteastiasuojat ja lisäksi ne maisemoidaan istutuksin.

4. Kerrosala ylittyy 20,0 m². Ylitys ei suurenna olemassa olevaa rakennusta ulkomitoiltaan. On ollut tarve puutyöverstaalle, joka on rakennettu tietyn kokoisena kerrosalaan kuuluvana tilana. Tämän tilan päälle muodostuu yhtä suuri varastotila. Ylitys johtuu puutyöverstaan samankokoisesta parvesta. Parven rakentaminen pienemmäksi ei olisi ollut teknisesti tarkoituksenmukaista. Puusepänverstaasta puuttuu työtilalta edellytettävä ikkuna.

Puusepän verstaassa ei työskennellä jatkuvasti. Varsinaiset työtilat sijaitsevat muualla. Ylitys on 0,6% sallitusta kerrosalasta. Kyseessä on rakennuksen sisäpuolisen kerrosalan lisääminen teollisuustontilla eikä tontin maanpinnan peittävyys (rakennuspaikka) muutu. Ylitykselle esitetään seuraavat erityiset syyt ja perustelut:

- Toiminnallinen ja prosessitekninen sidos: Varastoparvi sijaitsee henkilöstön sosiaalitilojen välittömässä läheisyydessä ja parvelta on suora ja esteetön näköyhteys lastausalueelle. Tämä näköyhteys on kriittinen materiaalivirtojen seurannan, logistiikan sujuvuuden sekä työturvallisuuden valvonnan kannalta.
- Sisäpuolinen toteutus ilman ympäristövaikutuksia: Kyseessä on puhtaasti rakennuksen sisäpuolinen tilajärjestely. Toimistoparvi sijoittuu kokonaan olemassa

olevan rakennusvaipan sisäpuolelle. Hanke hyödyntää teollisuushallin korkeussuuntaista hukkatilaa, eikä se kasvata rakennuksen ulkoisia mittoja, korkeutta, peittävyyttä tontilla tai tilavuutta. Hankkeella ei ole minkäänlaista kaupunkikuvallista tai maisemallisia vaikutuksia, eikä se aiheuta varjostusta, näkymähaittaa tai muuta haittaa naapuritonteille.
- Resurssi- ja energiatehokkuus: Parven rakentaminen valmiiksi lämmitetyn ja ilmastoidun hallitilan sisälle on ekologisesti ja taloudellisesti kestävää. Se hyödyntää olemassa olevaa kiinteistöinfraa (rakenteet, LVI-tekniikka, kulkuyhteydet), mikä säästää luonnonvaroja verrattuna erillisen laajennusosan rakentamiseen tontille. Ratkaisu edistää tontin ja jo rakennetun teollisuustilan tehokasta ja tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kerrosalan ylitys ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, tontin käytölle tai naapurustolle, vaan turvaa olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuuden ja kehittämisen nykyisellä paikalla.

5. POIKKEUS ASETUKSESTA 848/2017: Uuden varastoparven ja sosiaalitilojen (51 m² + 71 m²) maksimi henkilömäärä on sosiaalitilassa 8 henkilöä ja varasto-osassa 1-8 henkilöä (Varasto-osassa on normaalisti 1 henkilö, mutta henkilöiden kulkiessa sosiaalitilaan siellä voi tilapäisesti olla maks. 8 henkilöä). Tilojen poistumisturvallisuus on järjestetty 1200 mm ja 900 mm poistumistie avoportaiden kautta sekä sieltä on 800 mm palo-osastoitu varatieporras toiseen palo-osastoon. Asetuksen 848/2017 mukainen normaali käytäntö uudisrakennuksissa olisi, että parvitasolla olevista tiloista poistuttaisiin suoraan palo-osastoituun uloskäytävään.

Perusteet poikkeamiselle:
- korjausrakentaminen
- parvelta kolme poistumisreittiä kahden sijaan ja yksi reiteistä kulkee toisen palo-osaston kautta
- pieni henkilömäärä
- poistumismatka lyhyempi mitä asetus sallisi
- automaattinen sammutuslaitteisto

Lausunnot

Pelastuslaitos, 21.5.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 28.7.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

Keskustelu	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitustodistus	1 kpl
Sammutusautomatiikkasuunnitelma	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	3 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja riittävästi perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 68a §.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemärityönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
Lupaehto	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 kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten. Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu. 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. Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi: • Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden, kuten autopaikkojen pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. • Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty Kohteeseen on laadittava räjähdysturvallisuusasiakirja ennen kuin räjähdysvaarallisessa tilassa aloitetaan työskentely tai tila otetaan käyttöön. Räjähdysturvallisuusasiakirja on esitettävä pelastuslaitokselle ja rakennusvalvonnalle.
Käsittelyn määräaika Laskennallinen käsittelyaika	3 kk 2 kk Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä Päättäjä	Valtteri Suontausta Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Valtteri Suontausta Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä Päätöksen kuulutuspäivä	22.10.2026 23.10.2026

Muutosta haettava	viimeistään 30.11.2026
Päätös lainvoimainen	1.12.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.12.2029 ja saatettava loppuun 1.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.