

Lupatunnus	LP-091-2024-11273
Kiinteistötunnus	91-31-60-7
Kiinteistön osoite	Katajaharjuntie 18b
Pinta-ala	0.1341 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen korttelialue AO
	Asemakaava 10038/ 1992
Hankkeeseen ryhtyvä	██████████

Toimenpide	Kahden omakotitalon ja kahden autokatoksen rakentaminen, vanhan omakotitalon purkaminen
Lisäselvitykset	<p>Rakennuspaikalla on ollut, vuonna 1961 valmistunut, arkkitehti Kauko Reunasen suunnittelema omakotitalo. Sen purkamiselle on myönnetty erillinen lupa, joka on mennyt vanhaksi vuonna 2024. Suurin osa purkamisesta on jo tehty ja nyt haetaan lupaa purkutyön loppuunsaattamiselle.</p> <p>Tontille rakennetaan rinteeseen kaksi kellarillista, betonirakenteista, kaksikerroksista omakotitaloa, joihin on kytketty lisärakennusoikeudenmukaiset autokatokset. Kattomuotona on tasakatto loivalla vietoilla, joilla aurinkokeräimiä ja ulkopuoliset vedenpoistot.</p> <p>Merenpinnan korkeuden nousun seurauksena, vuoden 2024 ennusteen mukaan, turvallisen rakentamisen raja Katajaharjunniemellä vuonna 2050 on 2,82 metriä. Vuonna 2100 se on 3,52 metriä. Rakennuttaja ottaa määräysten mukaisen vastuun niiden tilojen osalta, jotka jäävät kellarikerroksessa näiden korkeustasojen alle.</p> <p>Molempien omakotitalojen kellareissa olevien teknisten tilojen lattioiden korkeusasemia on nostettu varmuuden vuoksi mainittujen tulvarajojen yläpuolelle. Hankkeessa ei siis ole em.pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka jäisivät kyseisen korkeustason alapuolelle.</p> <p>Tontilla sijaitsee naapuritontin kanssa yhteinen jätekatos ja naapuritontin tieyhteys putkijohtorasitteineen.</p> <p>Energiaselvityksen mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B(2018).</p> <p>Omakotitalot eivät sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisia melumääräyksiä, jolloin omakotitaloille ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja omakotitalojen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täyttyväksi tavanomaisin rakentein. (360/2019 5 § 1.mom)</p> <p>Paloluokka P3</p> <p>Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti. Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti.</p> <p>Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 20 579,85 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.</p>
Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	377 k-m ² varsinaista rakennusoikeutta
	<ul style="list-style-type: none">tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia ja varastoja enintään 35 m²/ asuinrakennus
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa

	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], Hortonomi AMK
Kerrosala	394 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	377 m ²	
Tilavuus	2200 m ³	
Rakennettava kokonaisala	697 m ²	
Poikkeamiset	Rakennusoikeudellinen kerrosala on 377 m ² ja kokonaiskerrosala 394 m ² . Kerrosalan ylityksenä haetaan yli 250 mm paksun ulkoseinän osuutta 17 m ² , joka on 4,5% sallitusta kerrosalasta. Perustelu: RakL RakA 152 §.	

Rakennusalueen raja meren suuntaan ylittyy asuinrakennuksen 1 seuraavasti: 2.kerroksen parvekkeen toisella ulkokulmalla 1.3 m ja kyseisen parvekkeen katoksen ulkokulmalla 2.0 m. Perustelu: ylitys mahdollistaa katoksen ja parvekkeiden yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden ja ylittää vain vähäisesti nurkkien osalta rakennusjärjestyksen salliman 1.2 m:n ylityksen.

Asuinrakennuksiin kytkettyjen autokatosten korkeudet ylittävät asemakaavan mukaisen 4.0 metrin maksimikorkeuden asuinrakennus 1:n osalta 0,4 metriä ja asuinrakennus 2:n osalta 0.2 m. Perustelu: kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset syyt, autokatoksen katto/räystäslinja saadaan näin jatkumaan yhteisenä asuinrakennusten 1-kerroksisten osien kanssa.

Esteettömät sisäänkäynnit esitetään toteutettavaksi henkilönostinvarauksilla. Perustelu: Vältetään maanpinnan liiallista korottamista ja poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta Rakennusten esteettömyydestä voidaan pitää vähäisenä.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 8.1.2025, Lausunto
Helsingin kaupunginmuseo, 13.1.2025, Lausunto
Asemakaavoitus, 12.1.2026, Lausunto
Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 8.1.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	2 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Lausunto	4 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Muu suunnitelma	3 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Ote kiinteistörekisteristä	2 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valokuva	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös	Myönnetty
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin.
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 68a §
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 Pihasuunnitelma
Lupaehto	<p>Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.</p> <p>Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:</p> <ul style="list-style-type: none">• Purkutyösuunnitelma• Hulevesisuunnitelma• Kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma <p>Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö(kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu-, puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia hyvissä ajoin ennen aloituskokousta Alueiden käyttö- ja valvonta- yksikön kanssa.</p> <p>Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.</p> <p>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.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävähuolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa kaivu- ja rakennustyöstä aiheutuvienpölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.</p> <p>Kallion mahdolliset louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että</p>

naapurinkiinteistöille ei aiheuteta haittaa.

Louhinnat aiheuttavat värinävaikutuksia ympäristöön. Ennen mahdollisia louhintoja ja louhintojen jälkeen on tehtävä katselukset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan Louhinnat aiheuttavat värinävaikutuksia ympäristöön.

Työmaan aikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaahaittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvässä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain pihasuunnitelmassaakaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.

Lopulliseen pihasuunnitelmaan korko-, kasvi- ja pinnoitetietoja yms. tulee täydentää pihasuunnitteluohjeen mukaisesti <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Pihanjalahiympsuunnittelu.pdf>.

Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle. Kulkutiet ja pysäköimispaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä materiaaleilla.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjan esitettävä rakennusvalvonnalle.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviinsuunnitelmiin on tullut muutoksia.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, rasitteiden jayhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattavarakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

Koska työmaa on herkän vesikohteen alueella, tulee perehtyä Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeeseen ja noudattaa sitä huolella <https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun työmaavesiohje.html>

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

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimituksesta on kirjattavakäyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Sisäänkäynnin yhteydessä olevien henkilönostinvarauksien on mitoituksen, rakenteiden ja virransaannin osalta täytettävä henkilönostimen mahdollisen asennuksen ja esteettömän käytön edellytykset.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksenylläpitämään tietokantaan.

Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetuspurkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Turvallinen rakentamiskorkeus tarkoittaa N2000-korkeusjärjestelmässä ilmoitettua tasoa, jolle yhtenäinen merivesi voi nousta. Alimpien lattioiden, kapillaaristen katkojen, vesipaine-eristysten ja vastaavien tasojen arvot tulee määrittää siten, ettei merivedennousu ilmoitetulle tasolle aiheuta vahinkoa tai että otetaan tietoinen riski mahdollisten merivesitulvien aiheuttamista vahingoista. Hankkeeseen ryhtyvä, tietoisesti vastoin rakennusvalvonnan varoituksia, päättää ottaa riskin ja kantaa siitä aiheutuvista seurauksista täyden vastuun.

Käsittelijä
Päätätjä

Eeva Nummisto
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Eeva Nummisto
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

12.5.2026
13.5.2026
viimeistään 22.6.2026
23.6.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.6.2029 ja saatettava loppuun 23.6.2031 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.