

Lupatunnus LP-091-2025-00878

Kiinteistötunnus 91-39-99-5

Kiinteistön osoite Hippiäistie 4

Pinta-ala 0.0986 ha

Kaavatilanne Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus Asuntotontti (A)

Hankkeeseen ryhtyvä

Toimenpide

Rakennetaan kaksikerroksinen kivirakenteinen omakotitalo sekä yksikerroksinen kivirakenteinen talousrakennus. Tontilta puretaan kaksi vanhaa rakennusta sekä porataan maalämpökaivo.

Lisäselvitykset

Rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisia melumääräyksiä, jolloin rakennukselle ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täyttyväksi tavanomaisin rakentein. (360/2019 5 § 1.mom)

Rakennukseen johtavaa kulkureittiä ja sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen. (241/2017 2 § 1.mom)

Rakennusoikeus

Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8 tontin pinta-alasta.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri

Kerrosala

271 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

251 m²

Tilavuus

1020 m³

Rakennettava kokonaisala

271 m²

Paloluokka

P3

Autopaikat

A: Asuinrakennus

Kiinteistön autopaikat

2

Poikkeamiset

- Asuinrakennuksen etäisyys pyykkien 24 ja 10 välisestä rajasta 4 metriä. Sijoituksella maksimoidaan etelään avautuva oleskelupiha.
- Talousrakennuksen etäisyys pyykkien 5 ja 11 välisestä rajasta 4 metriä. Sijoituksella sisäänkäyntipihan mitoitus saadaan toimivaksi ja autot käännettyä omalla tontilla.
- Kaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi rakennetaan yksikerroksinen talousrakennus, kerrosala us 250 mm mukaan 38 m² ja kerrosala 40 m². Kaavassa: maistraatti voi sallia, että tontille rakennetaan enintään 4 metriä korkea ja enintään 70 m² laajuinen talousrakennus, jonka etäisyys tontin rajasta on vähintään 5m.
- Esteetön sisäänkäynti toteutetaan luiskavarauksena. Esteettömälle kulkuväylälle ei ole hakijan puolelta tällä hetkellä tosiasiallista tarvetta.
- Poiketaan asemakaavasta ylittämällä rakennusoikeuden määrä (9 m² = 7,3 %) rakentaen

lämpötaloudellisista syistä ulkoseinät paksummaksi kuin 250 mm. Alueella oleva asemakaava on tullut voimaan ennen 1.1.2000. Kerrosala us 250 mm mukaan ei ylitystä. Tontin

rakennusoikeus muodostuu peittoalasta, kaavassa: rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8 tontin pinta-alasta.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 15.8.2025, Lausunto Asemakaavoitus, 27.8.2025, Ei lausuntoa Helsingin kaupunginmuseo, 26.8.2025, Lausunto																
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.																
Liitteet	<table><tr><td>Lausunto</td><td>3 kpl</td></tr><tr><td>Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin suostumus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Rakennukseen tai sen osaan kohdistuva kuntotutkimus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Rakennusoikeuslaskelma</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Todistus hallintaoikeudesta</td><td>2 kpl</td></tr></table>	Lausunto	3 kpl	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl	Naapurin kuuleminen	1 kpl	Naapurin suostumus	2 kpl	Rakennukseen tai sen osaan kohdistuva kuntotutkimus	1 kpl	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Lausunto	3 kpl																
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl																
Naapurin kuuleminen	1 kpl																
Naapurin suostumus	2 kpl																
Rakennukseen tai sen osaan kohdistuva kuntotutkimus	1 kpl																
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl																
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl																
Todistus hallintaoikeudesta	2 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 lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.																
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §																
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja																
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus																
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat																
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.																

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

(kosteuksenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaon ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Arvioitu kaivusvyvyys on lähellä orsi-/pohjavesitasoa, joten pohjavesitaso tulee tarvittaessa työnaikaisesti alentaa ennen kaivuun pumppukuopista suunnitellun kaivutason alapuolelle. Työnaikaisella pohjavedenpinnan alentamisella ei saa aiheuttaa haittaa naapurirakennuksille.

Savialueella pohjavesiolosuhteet tulee säilyttää ennallaan eli salaojitus ja kuivatus ei saa alentaa haitallisesti pohjavesitasoa.

Paalutus aiheuttaa värinävaikutuksia ympäristöön. Ennen paalutusta ja paalutuksen jälkeen on tehtävä katselut lähiympäristöissä. Katselut suorittava värinäasiantuntija määrittää valittujen paalutyypien perusteella tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinäherkät laitteet.

Vanhojen rakennusten ja rakenteiden purkamisesta syntyvät värinät ja niiden vaikutukset perusmaahan on huomioitava.

Piha-alueen ja putkijohtolinjojen painuma- ja routanousumitoitus sekä mahdollisten kevennysrakenteiden suunnittelu tehdään kohteen geoteknisessä suunnittelussa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ennen poraustyön aloittamista ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteessä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä.

Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Energiakaivon porausjätteen käsittely tulee esittää ennen poraustyöhön ryhtymistä.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite, kiinteistötunnus sekä rakennuksen VTJ-PRTtai rakennustunnus.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Purkukartoituksessa on selvitettävä uudelleenkäyttökelpoisia rakennusosia ja laitteita. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

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

Mikäli purkutöiden edetessä, esimerkiksi rakenneavausten yhteydessä, löydetään materiaalia jonka asbesti- tai haitta-ainepitoisuudesta ei ole varmuutta, tulee materiaali kartoittaa ennen purkutöiden jatkamista.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huoltoohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen pois lukien asunnon satunnainen vuokraaminen asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

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

Käsittelijä
Päätäjä

Tiina Olli
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Tiina Olli
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

5.11.2025
6.11.2025
viimeistään 15.12.2025
16.12.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.12.2028 ja saatettava loppuun 16.12.2030 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.