

Lupatunnus	LP-091-2025-00892
Kiinteistötunnus	91-32-22-8
Kiinteistön osoite	Sänkitie 20a
Pinta-ala	0.0640 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen korttelialue AO
	sr-3 merkinnällä suojeltava rakennus: Rakennuksen ulkoasun muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäiset rakennusosat, materiaalit ja yksityiskohdat. Alkuperäiset rakennusosat, kuten kuistit, puuikkunat ja -paneeliovet tulee säilyttää. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäisin detaljein ja/tai rakennusten alkuperäiseen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla

Istutusalue:

Jälleenrakennuskauden aluekokonaisuuden osana suojeltava alueen osa. Olemassa olevat puut ja muut istutukset on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistettava siten, että etupuutarhojen kaupunginkuvallinen merkitys säilyy.

Asemakaava 11645 / 2008

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide	Omakotitalon peruskorjaus ja energiakaivon poraaminen
	Korjauskohde on vuonna 1958 valmistunut asuinpientalo, joka on suojeltu 2008 voimaan tulleessa asemakaavassa merkinnällä sr-3. Kahden asunnon talo muutetaan yhden asunnon taloksi, jonka yhteydessä laajuustiedot päivitetään ajan tasalle. Kantaviin seiniin tehdään muutoksia. Toisen kerroksen lattiaan tehdään aukko, jonka seurauksena kerrosala pienenee. Katto uusitaan ja katolle asennetaan aurinkopaneelit sekä kattoikkunoita. Tontille porataan yksi maalämpökaivo. Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksen antama maalämpökaivon rakennettavuusselvitys tunnuksella 20251067, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista. Hankkeeseen on toimitettu selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta.
Lisäselvitykset	Talon julkisivut säilyvät vanhan kaltaisina, vaikka poikkeuksena on osa ikkunoista, joiden pinta-alaa suurennetaan. Kuisti puretaan ja rakennetaan uudelleen vanhaa tyyliä kunnioittaen ja nykymääräyksiä noudattaen. Kellarin lattiaa madalletaan 200 mm, minkä seurauksena rakennuksen tilavuus hieman kasvaa. Autotalli muutetaan takkahuoneeksi, jonka ikkunallinen ovi muutetaan yläikkunaksi ja käyntioveksi. Alapohjan korjaamisen yhteydessä salaojitus korjataan.
	Paloluokka P3 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti. Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti.
Rakennusoikeus	160 k-m2 Rakennusoikeus laskettuna tonttitehokkuusluvulla e=0,25 Asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autosuoja- ja varastotiloja enintään 25 m2/ asunto.
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennesuunnittelija Tavanomainen Rakennussuunnittelija Tavanomainen LVI-suunnittelija Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri

Kerrosala	-12 m ²
Tilavuus	20 m ³
Laajennettava kokonaisala	-12 m ²
Uusi kokonaisala	276 m ²

Lausunto	Helsingin kaupunginmuseo, 5.8.2025, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.	
Liitteet	Haitta-aineselvitys	1 kpl
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Lausunto	1 kpl
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
	Muu liite	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	4 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.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §	
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja	
	Vesi- ja viemäryönjohtaja	
	Ilmanvaihtotyönjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous	
	Energiakaivon sijaintikatselmus	
	Rakennekatselmus	
	IV-katselmus	
	KVV-katselmus	
	Loppukatselmus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma	
	IV-suunnitelmat	
	KVV-suunnitelmat	
	Rakennesuunnitelmat	
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän on kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.	

Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma
- Purkutyösuunnitelma
- Pohjavedenpintaselvitys ja pohjaveden hallintasuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys

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.

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 rakennustyön ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaen ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Rakennustöiden aikana on huolehdittava siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Poistetun puun ja pensaen tilalle on istutettava uusi.

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

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

Tulisija-/ savuhormisuunnitelma tulee toimittaa osana rakennesuunnittelua.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

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

Maalämpökaivon poraaminen:

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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.

Ympäristöhaittojen torjunta

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines ja liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, mereen, ojaan, kadulle, hulevesi- tai jätevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä hallitsemattomasti ympäristöön.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen_ja_ymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf).

Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

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

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

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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

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

Käsittelijä
Päätäjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

12.9.2025
15.9.2025
viimeistään 22.10.2025
23.10.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.10.2028 ja saatettava loppuun 23.10.2030 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.