

Lupatunnus	LP-091-2025-01579
Kiinteistötunnus	91-34-7-38
Kiinteistön osoite	Rakennusmestarintie 15
Pinta-ala	0.0964 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AOR Omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon rakentaminen ja energiakaivon poraaminen								
Lisäselvitykset	Hallinnanjakosopimuksella jaetulle tontille hallinnanjakovaluokalle B rakennetaan kaksikerroksinen kellarillinen ja harjakattoinen omakotitalo sekä porataan maalämpökaivo. Rakennus on puurakenteinen ja puuverhoiltu. Vesikatteena on pelti. Rakennukseen on kytketty autokatos. Maalämpökaivo rakennetaan liitteenä olevan maalämmön rakennettavuusselvityksen mukaisesti. Asuinrakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraus. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A , (E-luku 73). Hakemukselle on liitetty selvitys tontin luontoarvoista. 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) Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta Istutusalueelta puretaan vaja, asemakaavoituksella ei ole huomautettavaa purkamisesta.								
Rakennusoikeus	e=0,25 (241 m²) Tontille saa rakentaa tontin kerrosalan lisäksi enintään 20 m2 suuruisen autosuojan/asunto sekä 5 m2 varastotilaa/asunto. Rakennusoikeuden käyttö: Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (US250mm) As.rak.B: 124 m² Lisärakennusoikeutta käytetään: Varasto 5 m² Autosuoja 18 m²								
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Rakennesuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Vaativa	Rakennussuunnittelija	Vaativa	Rakennesuunnittelija	Vaativa	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Vaativa								
Rakennussuunnittelija	Vaativa								
Rakennesuunnittelija	Vaativa								
LVI-suunnittelija	Tavanomainen								

	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
Kerrosala	129 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	124 m ²		
Tilavuus	680 m ³		
Rakennettava kokonaisala	225 m ²		
Paloluokka	P3		
Autopaikat	AS.RAK: Asuinrakennus		
	Autopaikat vähintään		2
	Rakennettava		2
Poikkeamiset	Hakijan ilmoittamat poikkeamiset: -Varastosiiptiosa sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi määrätylle alueelle. Hakija perustelee poikkeamista: Perusteena on tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Sijoitukselle on rajanaapurin suostumus. -Portaat, sisäänkäynti ja -katos sekä nostinvaraus ylittävät rakennusalueen rajaa enemmän kuin rakennusjärjestys sallii. Rakennusjärjestys sallii 1,2 m ylityksen ja ylistystä on 1,8 m. Hakija perustelee poikkeamista: Perusteena on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja asialle on rajanaapurin suostumus. -Autokatos ylittää kaavan mukaisen korkeuden 20 cm ollen 3,2 m. Hakija perustelee poikkeamista: Perusteena on rakennuksen suunnittelu kokonaisuutena ja ikkunanäkymän mahdollistaminen autokatoksen matalimman palkin alta olohuoneen vaakaikkunoista. -Rakennusoikeus ylitetään 4 m² (1,6 %). Ylitys on kokonaan ulkoseinän 250 mm paksumpaa osuutta. Perusteena on rakennuksen energiatehokkuus ja nykymääräysten mukaiset paksummat seinät kuin mitä oli vaatimuksena kaavan hyväksymisaikaan. -Esteetön sisäänkäynti toteutetaan nostinvarauksena. Perusteena on rakennuksen käytön luonne sekä mahdollisuus toteuttaa nostin mikäli se osoittautuu välttämättömäksi. Kellarilliseen taloon luiskan toteuttaminen olisi korkeuseroista johtuen pienellä tontilla epätarkoituksenmukaista.		
Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 28.8.2025, Lausunto Asemakaavoitus, 10.10.2025, Ei huomautettavaa		
Naapurien kuuleminen	Hakija ja rakennusvalvonta ovat ilmoittaneet naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuulleet vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapuritontin 91-34-7-39 haltijat ovat huomauttaneet seuraavasti: Liitteenä asemapiirustus johon merkitty tontin 91-34-7-39 rasiteoikeusosa, joka toimii kyseisen kiinteistön sisääntuloväylänä kevyelle henkilöautolle sekä sallii esteettömän ja turvallisen henkilökulun. Siihen on vedetty nettikaapelit ym. joka ei salli raskasta liikennettä. Hakija on vastannut naapurin huomautukseen: Naapurin mainitsema ja käsin merkitsemä rasitealue on merkitty lupa-asemapiirroksen kanta-kartan mukaisesti katkoviivalla sekä rasitemerkinnöin K1 ja K2. Uudisrakennuksen raskas liikenne tapahtuu oman ajoliittymän kautta eikä puutu mainitun rasitealueen käyttöön.		

Naapuritontin 91-34-7-21 haltija on esittänyt huomautuksia mm. pensasaitoihin ja puihin liittyen.

Hakija on vastannut naapurin huomautukseen, että rajanaapurin kanssa on sovittu heidän liitteeseen kirjaamiensa huomautusten 1. – 3. osalta toimitaan heidän esittämällään tavalla. Huomautukset 4. ja 5. puolestaan todettiin yhdessä tarpeettomiksi, sillä kyseiset toiminnot on jo esitetty asemapiirroksessa.

Liitteet

Lausunto	2 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	2 kpl
Sopimusjäljennös	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valokuva	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 lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 § 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

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.

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.

Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö 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.

Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

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

Energiakaivon rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

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 aiheudunaapuritontin 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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö

(kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

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

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. MAJOITUSKIELTO
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.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä
Päätättäjä

Pekka Ryhänen
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Pekka Ryhänen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.11.2025
25.11.2025
viimeistään 2.1.2026
3.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.1.2029 ja saatettava loppuun 3.1.2031
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.