

Lupatunnus	LP-091-2025-02879
Kiinteistötunnus	91-40-17-15
Kiinteistön osoite	Vesimiehentie 22b
Pinta-ala	0.0470 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
	Asemakaava 7120 Lainvoimaisuus v. 1975
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Asuinpientalon rakentaminen ja vanhan autotalli-/ talousrakennuksen purkaminen
	Haetaan rakentamislupaa omakotitalon rakentamiseen. Asuinrakennuksen päätyyn on kytketty autokatos. Tontille rakennetaan kaksi autopaikkaa. Rakennuksen julkisivut ovat laudoitettuja ja vesikatteena on peltikate. Samalla hakemuksella haetaan lupaa 1980-luvulla rakennetun autotalli-/ talousrakennuksen (VTJ-PRT 102174287R) purkamiselle. Purkamisen johdosta on kuultu asemakaavoitusta ja Helsingin kaupunginmuseota, joilla ei ole ollut huomautettavaa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista, kaupunginhallitukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle, ei ole katsottu tarpeelliseksi. Päätösote lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle. Hakija on ilmoittanut purkamisesta tontilla. Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu luiskavaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely toimiva tilankäyttö ja korkeuserot huomioon ottaen. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (E-luku 87). Lisäksi on toimitettu selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta ja tontin luonnonarvoista. Lohkotulla kiinteistöllä 91-40-17-5 on käyttöpaikka 16944, jonka liittymien käytöstä/käytöstä poistosta aiheutuvista kustannuksista ja vanhan liittymis- ja käyttö sopimuksen korvausarvosta on sovittava uusien kiinteistöjen kesken.
Lisäselvitykset	Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
Rakennusoikeus	Tontin rakennusoikeus: 94 m ² Tehokkuusluku: e=0,2 Tontin pinta-ala: 470 m ² Lisäksi tontille saa rakentaa talous- tai asuinrakennuksen yhteyteen autosuojia, joiden kerrosala on enintään 25 m ² /asunto
	Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus: 94 m ² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa 5 m ² US yli 250 mm osa, RakA 152 §

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Rakennesuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Tavanomainen Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Rakennesuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	, rakennusarkkitehti , rakennusarkkitehti , LVI-insinööri , talonrakennusinsinööri , talonrakennusinsinööri
Kerrosala	99 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	99 m ²	
Tilavuus	310 m ³	
Rakennettava kokonaisala	99 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	RAK1: Omakotitalo Autopaikat vähintään	1 ap/asunto
Poikkeamiset	1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä. Hakijan perustelu: Kiinteistön 91-40-17-16 omistaja antaa luvan rakentaa 3,171 m etäisyydelle yhteisestä rajasta 28-30. 2) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä. Hakijan perustelu: Rakennuksen terassi sijoittuu 3,738 m etäisyydelle Vesimiehentien puoleisesta rajasta 2-27. 3) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Asemakaavassa tontille annettu kerrosala ylittyy 5 k-m2. Hakijan perustelu: Ylitys johtuu seinäpaksuuden 250 mm:n ylityksestä lämpötaloudellisin perustein (RakA 152 §). 4) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä: Rakennuksen le-luiskaa ei rakenneta. Hakijan perustelu: Invaluiskaa ei rakenneta tontin tilankäytön takia. Suunnitelmissa esitetään esteetön kulku rakennukseen invaluisavarauksena.	
Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 15.8.2025, Lausunto Asemakaavoitus, 12.9.2025, Ei huomautettavaa Helsingin kaupunginmuseo, 23.9.2025, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
Liitteet	Naapurin kuuleminen 2 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 1 kpl	
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Haettu purkamislupa myönnetään 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 ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.	

	Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 14 §, 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 §, 63 §, 65 §, 66 §, 76 § ja 182 § RakA 152 §
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
Lupaehto	Ennen purkamis- ja rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §). Purkamis- ja rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei naapureiden rajoilla olemassa olevia puita tai pensasaitoja vahingoiteta. Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne purku- ja rakennustyön ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen ja yleisen jalankulun sujuvuus ja turvallisuus taataan. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle. Purkamisen jälkeen toimenpidealue on tasattava, siistittävä ja täydennettävä viihtyisyyttä tai luonnon monimuotoisuutta lisäävin istutuksin loppukatselmukseen, mikäli

uudisrakentamista valmisteleviin toimiin ei välittömästi ryhdyttäisi.

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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua (2.0), 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.

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.

Tontin ajopihaa ei saa vaihtaa imemättömäksi pintamateriaaliksi ennen loppukatselmusta eikä loppukatselmuksen jälkeen.

Käsittelijä
Päätäjä

Aila Taylor
Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.2.2026
25.2.2026
viimeistään 7.4.2026
8.4.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 8.4.2029 ja saatettava loppuun 8.4.2031 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.