

Lupatunnus	LP-091-2025-06890
Kiinteistötunnus	91-46-152-54
Kiinteistön osoite	Suntionpolku 10a
Pinta-ala	0.0491 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen korttelialue AO
	Asemakaava 11645/ 2008
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon rakentaminen ja maalämpökaivon poraaminen sekä aloittamisoikeuden myöntäminen	
Lisäselvitykset	Rakennuksen kellarin tasolla sijaitseva pääsisäänkäynti on esteetön. Rakennuksessa on toinen sisäänkäynti kellaritason yläpuolella varsinaisessa ensimmäisessä kerroksessa. Tontille porataan kaksi maalämpökaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksen antama maalämpökaivon rakennettavuusselvitys tunnuksella 20261038, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista. Tontilla on todettu olemassa olevan purkulupahakemuksen yhteydessä muinaisjäännös Tukikohta XXVII:29 (Reimarla). Kaupunginmuseo on tehnyt kohteelle tarkastuksen, jonka yhteydessä on todettu, että kyseessä on ensimmäisen maailmansodan aikainen suojahuone, joka muodostaa osan purettavaksi suunnitellun rakennuksen kellarikerroksesta. Museovirastolle toimitetun kenttäraportin perusteella tutkimukset on todettu riittäviksi. Muinaismuistolaki ei näin ollen enää rajoita maankäyttöä ja rakentaminen voidaan toteuttaa kiinteistöllä 91-46-152-54. 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) Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 7 135 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	131 m ² Asuinkerrosalaa	
	- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuoja- ja varastotilaa enintään 25 m²/ asunto sekä enintään 10% kerrosalasta kuistin tai viherhuoneen - enintään 30% tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen kaikki katetut tilat mukaan luettuina	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa Vaativa Tavanomainen Tavanomainen Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija	, arkkitehti , arkkitehti , rakennusinsinööri , LVI-tekniikko , rakennusinsinööri , insinööri

Kerrosala	147 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	141 m ²
Tilavuus	712 m ³
Rakennettava kokonaisala	230 m ²

Poikkeamiset

POIKKEAMA (1): Tontin korkeuserojen ja rakennuksen toimivan sijoittelun takia rakennuksen alin taso on jaettu Ympäristöoppaan (72/2000) tarkoittamalla tavalla poikkeuksellisesti käsitteellisesti kerrokseksi ja kellarikerrokseksi, ja mainitut tilat ovat seinällä erotettu toisistaan. Jaetussa tasossa kerros (sisääntuloetinen) on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros pääasiallisesti maanpinnan alapuolella (muu kellarin taso).

Paloasetuksen 33 § taulukon 11 huomautus 2:n mukaan: "2) "P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiatason ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiatason, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja, välinen etäisyys voi olla enintään 4,5 metriä."

Rakennuksessa on kerroksia kolmella tasolla ja alimman ja ylimmän kerroksen välisen tason välinen etäisyys on yli 4,5metriä.

Hakijan näkemyksen mukaan rakennuksen kerroslukumäärä on kuitenkin kolmelle eri tasolle sijoittuvasta kerroksesta huolimatta kaksi ja paloluokka P3, alla olevista syistä:

PERUSTELU:

Alimmalla tasolla oleva kohta, joka lasketaan kerrosalaan ja jonka on siten tulkittu muodostavan rakennukseen kolmannen kerroksen - on pinta-alaltaan vähäinen sekä seinällä erotettu ja siihen sijoittuu vain rakennuksen sisäänkäynnin eteistila, ei asuintiloja. Kellarikerroksessa on muilta osin rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja.

Suoraan tämän kerrosalaan lasketun kohdan yläpuolelle sijoittuu 2. kerroksen välipohja ja ylimmässä kerroksessa välipohjan aukko. Rakennuksessa ei siis missään kohtaan ole kolmea kerrosalaan laskettavaa kerrostasoa päällekkäin (joiden välinen etäisyys olisi yli 4,5m).

Lisäksi rakennus sijoittuu jyrkälle rinnetontille ja ylärinteen puolelta rakennusmassa näyttäytyy jopa yksikerroksisena kellarillisena rakennuksena. Rakennusmassa ei muuttuisi millään lailla, vaikka alin taso olisi kokonaan kellaritasoa, ja sisäänkäynti sijoittuisi ylempään kerrokseen (jossa sijaitsee suunnitelman mukainen toinen uloskäytävä).

POIKKEAMA (2): Varasto rakennetaan n. 2,0m:n etäisyydelle itäpuolen naapuritontin rajasta.

PERUSTELU: Sijoittelu mahdollistaa tontin tarkoituksenmukaisen käytön ja riittävän ulko-oleskelutilan. Tontin kauppakirjassa on sovittu varaston etäisyydestä raja. Poikkeamalle on naapurin suostuminen ja tilat osastoidaan määräysten mukaisesti.

POIKKEAMA (3): Päärakennuksen kaavanmukainen enimmäiskorkeus 7,0m. Suunnitelman mukainen keskikorkeus 7,53 m. Ylitystä 0,53 m. Korkeus on laskettu jakamalla julkisivujen yhteenlaskettu pinta-ala (ml. päätykolmiot) rakennuksen piirillä.

PERUSTELU: Ylitys johtuu rinnetontista, johon rakennuksen sijoittelu sekä ylärinteen että alarinteen osalta on erityisen haasteellista. Ylityksestä huolimatta, rakennus ylärinteen puolelta näyttäytyy liki yksikerroksisena kellarillisena rakennuksena. Rakennus ei myöskään ole ympäröivää rakennusmassaa merkittävästi korkeammalla suhteessa maanpinnan muotoihin.

Ylitykseen vaikuttaa myös nykymääräysten mukainen yläpohjan paksu eristepaksuus.

Lisäksi ylitykseen vaikuttaa valittu keskikorkeuden laskentatapa. Ilman päätykolmioiden mukaan laskemista rakennuksen laskennallinen keskikorkeus olisi noin 0,5 metriä pienempi. Rakennuksen kulmapisteiden keskikorkeus on suhteessa tontin kulmapisteiden keskikorkeuteen asemakaavan mukainen.

POIKKEAMA (4): Jäteaitaus rakennetaan lähes tontin etelärajaan kiinni, naapurin 46152-44 vastaiselle rajalle.

PERUSTELU: Sijoitus mahdollistaa toimivan jätehuollon järjestämisen, eikä siitä ole naapurille haittaa.

Lausunto

Naapurien kuuleminen

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 27.5.2026, Lausunto

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapurikiinteistöjen 91-46-152-51 ja 91-46-152-53 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

- Aidan rakentaminen olevan lanka-aidan tilalle.
- Asemakaavan vastaisuus, kerrosluku ja korkeus
- Kellarin tulkinta
- Rakennuksen korkeus ja sopeutuminen ympäristöön

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Hakija noudattaa raja-aitojen rakentamisessa kaavamääräyksiä ja rakennusjärjestystä. Luvassa ei esitetä aidan rakentamista, mutta siitä voidaan kuitenkin myöhemmin sopia naapurin kanssa yhdessä huomioiden kustannukset ja aidan ylläpito.
- Rakennusta ympäröivää maanpintaa ei koroteta maamassoilla eikä pyrkimyksenä ole rakentaa rakennusta mahdollisimman korkealle. Korkeuteen sekä alimman kerroksen jakamiseen kellariksi ja

kerrokseksi liittyvät poikkeamat aiheutuvat yksinomaan tontin haasteellisista maastomuodoista.

Korkeuden ylitys johtuu rinnetontista, johon rakennuksen sijoittelu sekä ylärinteen että alarinteen osalta on erityisen haasteellista. Ylityksestä huolimatta, rakennus ylärinteen puolelta näyttäytyy liki yksikerroksisena kellarillisena rakennuksena. Rakennusmassa ei muuttuisi millään lailla, vaikka alin taso olisi kokonaan kellaritasoa, ja sisäänkäynti sijoittuisi ylempään kerrokseen (jossa sijaitsee myös suunnitelman mukainen toinen uloskäytävä).

Lisäksi ylitykseen vaikuttaa valittu keskikorkeuden laskentatapa. Ilman päätykolmioiden mukaan laskemista rakennuksen laskennallinen keskikorkeus olisi noin 0,5 metriä pienempi.

Kerroslukumäärän osalta:

Alimmalla kellarin tasolla sijaitsevana sisääntulo, joka lasketaan kerrosalaan ja jonka on siten tulkittu muodostavan rakennukseen osittaisen kolmannen kerrostason - on pinta-alaltaan vähäinen, seinällä erotettu ja siihen sijoittuu vain rakennuksen sisäänkäynnin eteistila, ei asuintiloja. Samalla tasolla maanpinnan alapuolelle sijaitsevassa kellarissa on rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja.

Suoraan tämän kerrosalaan lasketun kohdan yläpuolelle sijoittuu 2. kerroksen välipohja ja ylimmässä kerroksessa välipohjan aukko. Rakennuksessa ei siis missään kohtaan ole kolmea kerrosalaan laskettavaa kerrostasoa päällekkäin (joiden välinen etäisyys olisi yli 4,5m).

Lisäksi rakennus sijoittuu jyrkälle rinnetontille ja ylärinteen puolelta rakennusmassa näyttäytyy jopa yksikerroksisena kellarillisena rakennuksena. Rakennusmassa ei muuttuisi millään lailla, vaikka alin taso olisi kokonaan kellaritasoa, ja sisäänkäynti sijoittuisi ylempään kerrokseen (jossa sijaitsee suunnitelman mukainen toinen uloskäytävä).

- Kellari täyttää kellarillisuuden vaatimukset: Kellarikerroksen kerroskorkeus (2,8 m) alittaa asuinkerrosten määräysten mukaisen kerroskorkeuden (3 m) ja luvan liitteeksi toimitetussa laskelmassa on osoitettu kellarikerroksen sijoittuminen

pääosin maanpinnan alapuolelle. Kellarin ikkunoiden valoaukot eivät täytä pinta-alataan asuinhuoneen ikkunoiden ominaisuuksia.

- Rakennus on sijoitettu yleisesti riittävän etäälle rajoista, sekä naapurien välisen sopimuksen ja annettujen suostumusten mukaisesti.

Kerrosalaa ei ylitetä, ja lisärakennusoikeus päinvastoin alitetaan.

Noudatetaan lakeja ja asetuksia sekä viranomaismääräyksiä siltä osin kuin haastava tonttiolosuhteet sen mahdollistavat. Poikkeamien sekä rakennuksen ympäristöön soveltuvuuden osalta noudatetaan viranomaisen päätöksiä.

Ryhtyvä edesauttaa osaltaan sitä, että rakentamishanke etenee naapurien kanssa hyvässä yhteistyössä ja naapureita informoidaan ajallaan tarvittavissa määrin.

Huomautukset on huomioitu.

Liitteet

Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Hakemus	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muu liite	4 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Naapurin huomautus	3 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	3 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan	1 kpl
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Tutkimus	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen valmiiksi vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

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 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 §, 68a § ja 78 §

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

Lupaehto

Rakennesuunnitelmat
Pihasuunnitelma

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

Kohde sijaitsee herkällä vesialueella, jolla on vaikutusta mm. porausvesien käsittelyyn. Vastaavan työnjohtajan vaativuusluokka ympäristöstä johtuen on vaativa.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma
- Työmaavesien hallintasuunnitelma
- Pohjavedenpintaselvitys ja pohjaveden hallintasuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

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

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. 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 pensaaseen ympäristössä.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittaushankkeesta@hel.fi, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaushankkeesta@hel.fi karttatietojen päivittämistä varten.

Kallion louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa.

Louhinnat aiheuttavat värinävaikutuksia ympäristöön. Ennen louhintoja ja louhintojen jälkeen on tehtävä katselukset lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys < 50...100 m). Katselukset suorittava värinäasiantuntija määrittää tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinälle herkäät laitteet.

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

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

Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla

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

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Vakuus

20000€, Pankkitalletus, 6.7.2026

Käsittelyn määräaika

3 kk

Laskennallinen käsittelyaika

2 kk 23 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä

Tiina Olli

Päätäjä

Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Tiina Olli
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

9.7.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

10.7.2026

Muutosta haettava

viimeistään 17.8.2026

Päätös lainvoimainen

18.8.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.8.2029 ja saatettava loppuun 18.8.2031 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.