

Lupatunnus	LP-091-2026-00601
Kiinteistötunnus	91-44-20-3
Kiinteistön osoite	Rajaveräjäntie 14
Pinta-ala	0.1698 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AR Rivitalojen korttelialue
	Kaava 6029
	Vahvistuminen 1968
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Rivitalon ja siihen liittyvien autokatosten rakentaminen sekä vanhan rakennuksen purkaminen
Lisäselvitykset	Rakennetaan puurakenteinen 4-asuntoinen 2-kerroksinen rivitalo, jonka jokaisen asunnon yhteydessä on autokatokset. Rakennuksen 1.kerros on sekakerros, jossa on maanpäällisiä kellaritiloja. Uudisrakennuksen julkisivut verhoillaan puupaneelilla ja loiva pulpettikatto on kermiä. 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) Rakennukseen johtava kulkureitti ja sisäänkäynnit ovat esteettömät. (241/2017 2 § 1.mom) Suunnitelmissa on huomioitu Rajaveräjätien nykyinen korkeusasema ja Helsingin kaupungin suunnitteilla oleva Rajaveräjätien korkeusaseman nosto. Puretaan asuinrakennus (VTJ-PRT 1018977783). Rakennusvalvontaan lupahakemuksen yhteydessä toimitettuja selvityksiä: -Asbesti- ja haitta-ainekartoitus -Luontoarvot tontilla lomake -Viherkerroinlaskelma Helsingin kaupunginmuseo on lausunnossaan esittänyt, että: Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kyseistä kohdetta ei ole arvotettu Tammisalons rakennushistoriallisessa inventoinnissa. Näin ollen kaupunginmuseo ei vastusta rakennuksen purkua kulttuurihistoriallisin tai arkkitehtonisten perustein. Kaupunginmuseo kuitenkin korostaa, että rakennetussa ympäristössä keskeinen kestävyys- ja kiertotalouskeino on olemassa olevien rakennusten ylläpito, korjaaminen tai muokkaaminen. Jo käytettyjen materiaaliressurssien pitäminen käytössä säilyttää niiden arvon, edesauttaa luonnonvarojen säästämistä, ilmastotavoitteita ja jätteen välttämistä. Asemakaavoitus on lausunnossaan esittänyt, että: Tontin ja Rajaveräjätien nykyinen korkotaso on merkittävästi turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolella. Tontille suunniteltu rakentaminen tulee toteuttaa huomioiden voimassa oleva ohjeistus turvallisen rakentamiskorkeuden huomioimisesta. Lisäksi tontin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varautua siihen, että Rajaveräjätien korkotasoa voidaan jatkossa korottaa. Tarkemmat ohjeet Rajaveräjätien tulevien muutosten huomioimiseksi saa liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta. Asemakaavoituksella ei ole asiasta muuta huomautettavaa.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 12 600,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

e=0,25 (425 m²)

Tontille saa rakentaa enintään kaavassa vaadittavaa autopaikkamäärää vastaavan määrän yksikerroksisia autosuojia, joita ei lasketa tontin kerrosalaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät tonteilla: 1 paikka / asunto.

Käytetty rakennusoikeus muodostuu:

420 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

5 m² ulkovarasto (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

21 m² asuinrakennuksen US yli 250 mm osa, RakA 152 §

125 m² autokatos (lisärakennusoikeutta)

73 m² maanpäällinen kellari (ei käytä rakennusoikeutta)

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

Rakennesuunnittelija

Vaativa

Pohjarakennesuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

[REDACTED], arkkitehti

Rakennussuunnittelija

[REDACTED], arkkitehti

Rakennesuunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

Pohjarakennesuunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

LVI-suunnittelija

[REDACTED], LVI-insinööri

Kerrosala

446 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

425 m²

Tilavuus

1980 m³

Rakennettava kokonaisala

519 m²

Poikkeamiset

Poikkeaminen: Ylitetään asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta ulkoseinänpaksuuden 250mm ylittävältä osalta 21 m².

Perustelu: Poikkema on asetuksen rakennusasetuksen muuttamisesta 341/1979 152§ mukainen.

Lausunnot

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 15.6.2026, Lausunto

Asemakaavoitus, 22.6.2026, Ehdollinen

Helsingin kaupunginmuseo, 24.6.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistöjen 91-44-20-22 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

Ajoneuvoliikenteen, pysäköinnin ja henkilökulun sijoittamisesta kiinni tonttirajaan ja sen aiheuttamista haitoista naapurikiinteistölle. Aidan puuttumisesta rajalta.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

Rakennettavan tontin suunnitelma on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Olemme valmiita rakentamaan tonttien väliselle rajalle (5- 49-24) umpinaisen puurakenteisen raja-aidan, jonka korkeus on n. 1,6 m. Aita on esitetty asemapiirroksessa ja se sijoittuu rakennettavan tontin puolelle.

Suunnitelmia on huomautusten jälkeen muutettu seuraavasti:
Suunnitelmaan on lisätty aita.

Huomautukset on huomioitu.

Liitteet

Lausunto	2 kpl
Naapurin huomautus	3 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	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.

Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 16 §, 38a §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 63 §, 65 §, 66 §, 68a § ja 196 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 §
Rakennusasetus 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
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

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.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, josta selviää miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen 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. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Työmaalta poistettavat purkujätetuormat 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.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Kosteudenhallintaselvitys

Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:

- Hulevesisuunnitelma
- Palokatkosuunnitelma

Hankkeeseen on nimettävä maisemarakentamisen suunnittelija. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkitehdille 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. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Asemakaavoituksen lausunto on huomioitava.

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

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

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.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk 21 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätösjä

Heini Laine
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Heini Laine
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

13.10.2026
14.10.2026
viimeistään 20.11.2026
21.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.11.2029 ja saatettava loppuun 21.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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 päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.

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
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Fyysisesti tai postitse toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava rakennusvalvontapalveluiden sähköpostiin määräajan viimeisenä päivänä.