

Lupatunnus	LP-091-2026-00934
Kiinteistötunnus	91-40-39-12
Kiinteistön osoite	Pienenkarhunpolku 2
Pinta-ala	0.2848 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Omakotitalojen ja muiden enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue
	Asemakaava 7660 Lainvoimaisuus v. 1978
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide Neljän paritalon rakentaminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja kolmen energiakaivon poraaminen

Lisäselvitykset Haetaan rakentamislupaa neljän paritalon rakentamiseen. Rakennukset ovat yksikerroksisia, niiden julkisivut ovat puupaneloituja ja vesikatot betonitiilestä.

Tontille porataan kolme maalämpöjärjestelmän energiakaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20261073, jonka perusteella energiakaivojen poraaminen on merkityille kaivualueille selvityksessä esitetyn ehdoin mahdollista.

Samalla hakemuksella haetaan lupaa vuonna 1958 rakennetun asuinrakennuksen (VTJ-PRT 1002227542) purkamiselle. Purettavan rakennuksen asbesti- ja haitta-ainekartoitus on toimitettu rakennusvalvontapalveluun lupahakemuksen yhteydessä.

Purkamisen johdosta on kuultu asemakaavoitusta ja Helsingin kaupunginmuseota:

- Asemakaavoituksen kanta: Tontti rajoittuu Keravanjoen varren viheralueisiin ja tontin puustolla on maisemallista merkitystä. Keravanjoen varsi on Helsingin maisemakulttuurikartassa kartano- ja tilakeskusten kulttuuriympäristöä. Purkutyömaalla tulee huomioida asemakaavan pensasaitavelvoite ja asemakaavamääräys, jonka mukaan "Rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli puita tai pensaita tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet." Maisemavaikutusten pienentämiseksi puiden kaataminen tulisi minimoida ja kaadettavia korvaamaan on istutettava uusia puita ja pensaita. Purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa lähiympäristön luontokohteille. Keravanjoen alueelle tullaan perustamaan luonnonsuojelualue, joten purkaminen ei saa haitata Keravanjokea. Läheinen Pohjantähdenpuiston puronvarsiniitty on uhanalainen luontotyyppi, jolle purkamisesta ei myöskään saa aiheutua haittaa. Uudisrakennettaessa tulee leikkialue sijoittaa melulta suojaan. Purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Kaupunginmuseo antaa lausuntonaan: museo pitää varsin valitettavana, että vanhaa rakennuskantaa puretaan korjaamisen sijasta, eikä tontilla säästetä arvokasta vanhaa puustoa. Museo esittää, että tarkasteltaisiin vielä vaihtoehtoa, jossa rakennusten sijoittelulla maisemapuita saataisiin säilytettyä. Puiden kaataminen on ristiriidassa tontin asemakaavamääräyksen kanssa: "Rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei puita ja pensaita vahingoiteta. Mikäli puita tai pensaita tuhoutuu, on tilalle istutettava uudet." Vaihtoehtoisesti pihasuunnitelmassa voisi istuttaa kaadettavien puiden tilalle uusia omenapuita, nyt esitettyjen pihlajien sijasta, jolloin tontin alkuperäinen puutarhamainen luonne säilyisi. Museo pitää hyvänä tontin pohjoisreunan tuijarivistön säilyttämistä. Muulta osin museolla ei ole rakentamislupahakemukseen, eikä sen sisältämään purkutyöhön huomautettavaa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Sisäänkäyntien yhteyteen on suunniteltu nostinvaraukset, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely tontin toimiva tilankäyttö ja korkeuserot huomioon ottaen. Tontille tulee kymmenen autopaikkaa.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunnitellut energiatehokkuusluokat ovat:

TALO A: B (E-luku 104)

TALO B: B (E-luku 104)

TALO C: B (E-luku 105)

TALO D: B (E-luku 103)

Lupahakemuksen yhteydessä on toimitettu meluselvitys. Mallinnuksen perusteella kaikkien talojen eteläpuolelle muodostuu vähintään noin 30 m² kokoinen alue, jolla Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB alittuvat. Näille alueille voidaan sijoittaa leikki-/ oleskelualue.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 19 796,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirroksessa.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

Vastaava rakennesuunnittelija

Vaativa

Pohjarakennesuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

[REDACTED], rakennusarkkitehti

Rakennussuunnittelija

[REDACTED], rakennusarkkitehti

Vastaava rakennesuunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

Pohjarakennesuunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

LVI-suunnittelija

[REDACTED], LVI-insinööri

Kerrosala

684 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

684 m²

Tilavuus

2850 m³

Rakennettava kokonaisala

684 m²

Paloluokka

P3

Poikkeamiset

1) Poikkeaminen asemakaavasta: rakennusoikeuden ylitys.

Hakijan perustelu poikkeamiselle:

Ylitys muodostuu ulkoseinien yli 250 mm ylityksestä, 23 m². Ylitykset perustuvat 341/1979 RAKA 152 §:sta meluntorjunnan ja lämpötaloudellisiin syihin.

2) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä 2 §:stä.

Esteetön kulku kaikkiin asuntoihin esitetään toteutettavaksi nostinvarauksella. Lisäksi molemmissa rakennuksissa tasoero sisäänkäynnin oven kohdalla poikkeaa esteettömyysasetuksen 4 §:stä: pääsisäänkäynnin oven kohdalla on 60 mm tasoero.

Hakijan Perustelu poikkeamiselle:

Tasoeroa perustellaan esteettömyyden toteuttamisen kohtuullisuudella, mikäli huoneistossa asuvan henkilön liikkuminen edellyttää nostinta. Lisäksi toteutuksessa huomioidaan, että tasoero on tarvittaessa poistettavissa lisäämällä ulkotilaan puurakenteinen taso ja liittämään se nostimeen asti.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 28.4.2026, Lausunto
Kaupunkimittauspalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset), 28.4.2026, Lausunto
Asemakaavoitus, 11.5.2026, Lausunto
Helsingin kaupunginmuseo, 8.5.2026, Lausunto
kaupunkimittauspalvelut (rakennusluvan myöntämisen edellytykset), 9.7.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta ja hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistöjen 91-40-47-10 ja 91-40-47-11 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

Naapurikiinteistön edustajat esittävät huomautuksessaan huolensa työmaa-aikaisista järjestelyistä ja turvallisuudesta. Huomautuksessa kyseenalaistetaan myös rakennusoikeuden ylitys ja lopuksi esitetään seuraavat vaatimukset:

- 1) Hylkäämään haetun 23 kem² rakennusoikeuden ylityksen.
- 2) Varmistamaan, että Pienenkarhunpolun jalankulku- ja pyöräily-yhteys säilyy turvallisena koko rakennustyön ajan.
- 3) Edellyttämään, että rakennusmateriaalien purku, nostot, kuormaus ja työmaamateriaalien säilytys järjestetään tontin puolella eikä Pienenkarhunpolulla.
- 4) Edellyttämään ennen rakennustöiden aloittamista riittävää työmaaliikenteen ja liikenneturvallisuuden suunnitelmaa.
- 5) Ennen luvan myöntämistä varmistamaan, kykeneekö kapea katu ja sen ympäristö tosiasiallisesti palvelemaan suunniteltua asuntomäärää ja selvittämään miten vieraspysäköinti järjestetään.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- 1) Rakennusoikeuden ylitys (23 kem²) muodostuu yksinomaan ulkoseinärakenteiden yli 250 mm paksusta osuudesta. Kyse ei ole lisärakennusoikeuden käyttämisestä rakennuksen laajentamiseen, asuntojen määrän lisäämiseen tai rakennuksen käytön tehostamiseen. Ulkoseinärakenteen rakennusoikeuden ylitys on mahdollistettu RakA 152 §:n mukaisesti meluntorjuntaan sekä rakennuksen energiatehokkuuteen liittyvistä syistä. Ylitys ei lisää hankkeen liikennettä, käyttäjämäärää eikä muita tontin vaikutuksia verrattuna asemakaavan mukaiseen ratkaisuun.

- 2) Ks. kohta 4.

- 3) Ks. kohta 4.

- 4) Huomautuksen kohdissa 2. – 4. kommentoidaan työmaa-aikaista toimintaa. Näiden asioiden huomioiminen on ehdottoman tärkeää ja turvallisuusasioissa ei saa olla puutteita. Nämä eivät ole kuitenkaan rakentamislupa-asioita. Hankkeeseen ryhtyvä on kuitenkin laatinut jo tässä vaiheessa työmaasuunnitelman, suunnitelma esitetty liitteessä 1 ja 2. Työmaasuunnitelmassa on huomioitu parhaalla mahdollisella tavalla toiminnot tontin puolella. Pienenkarhunpolun käyttö tullaan minimoimaan ja mahdollisista satunnaisista esteistä tiedotetaan naapurustoa hyvissä ajoin. Työmaasuunnitelman perusteella työmaatoiminta voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu ympäristölle tai Pienenkarhunpolun liikenteelle kohtuutonta haittaa. Hankkeen autopaikat, pelastustiejärjestelyt sekä huolto- ja jätehuollon järjestelyt on suunniteltu voimassa olevien määräysten mukaisesti ja esitetty lupahakemuksen suunnitelmissa. Hanke ei edellytä asemakaavasta poikkeavia liikennejärjestelyjä eikä muuta Pienenkarhunpolun käyttötarkoitusta.

- 5) Pienenkarhunpolku on osoitettu kevyelle liikenteelle, jossa tonteille ajo on sallittu. Näin hanke on asemakaavan mukainen ja kulkuyhteydet toteutettu kaavan mahdollistamalla tavalla.

Huomautukset on huomioitu. Naapurien huomautukset sekä hankkeeseen ryhtyvän vastine ovat rakentamislupapäätöksen liitteinä.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapureille 91-40-47-10 ja 91-40-47-11.

Liitteet

Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys 1 kpl
Naapurin huomautus 4 kpl

	Naapurin kuuleminen	6 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.	
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.	
	Poikkeamiset asemakaavasta tai rakentamisen määräyksistä ovat vähäisiä ja perusteltuja.	
	Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 68 a § Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §	
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 Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma	
Lupaehto	Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyinä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.	
	Hankkeeseen on nimettävä maisemasuunnittelija hyvissä ajoin ennen aloituskokousta. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain pihasuunnitelmassa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.	
	Työmaavesistä on laadittava erillinen hallintasuunnitelma, joka on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille.	
	Rakennusvalvonnalle/ Lupapisteeseen on toimitettava kaivutyösuunnitelma ennen kaivutöitä, jossa on huomioitu perusmaan häiriintymisherkkyys veden ja tärinän vaikutuksesta kaivutyössä.	
	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.

Purkamistyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvonnan rakenneyksikön tarkastusinsinöörille ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu.

Ennen aloittamisilmoituksen tekemistä on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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.

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.

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

Purkukartoituksessa on selvitettävä uudelleenkäyttökelpoisia rakennusosia ja laitteita. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

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.

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 kaupunkimittaushankkeelta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaushankkeille karttatietojen päivittämistä varten.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi: Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk 29 pv

Käsittelijä
Päätätjä

Aila Taylor
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Aila Taylor

	Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	14.9.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	15.9.2026
Muutosta haettava	viimeistään 22.10.2026
Päätös lainvoimainen	23.10.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.10.2029 ja saatettava loppuun 23.10.2031 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.

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.