

Lupatunnus	LP-091-2026-01595
Kiinteistötunnus	91-45-453-6
Kiinteistön osoite	Varjakanvalkama 22
Pinta-ala	0.2364 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue Asemakaava 10844 v.2000
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Kolmen pientalon rakentaminen, talousrakennuksen purkaminen ja kolmen energiakaivon poraaminen		
Lisäselvitykset	Rakennetaan kolme kaksikerroksista erillispientaloa, jotka kytketään autokatoksilla toisiinsa. Rakennusten julkisivut ovat puuverhousta ja vesikatteena on peltikate.		
	Tontilta puretaan talousrakennus, jolla ei ole rakennustunnusta. Purkamisen johdosta ei ole ollut tarpeen kuulla asemakaavoitusta eikä kaupunginmuseota.		
	Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista, kaupunginhallitukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle, ei ole katsottu tarpeelliseksi.		
	Tontille porataan kolme maalämpöjärjestelmän 140 m syvää pystysuoraa energiakaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20261068, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista.		
	Rakennukseen johtavaa kulkureittiä ja sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen. (241/2017 2 § 1.mom)		
	Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 13 988 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.		
Hankkeen vaativuus	Vaativa		
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen	
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen	
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa	
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, maisema-arkkitehti
Kerrosala	506 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	396 m ²		
Tilavuus	1600 m ³		
Rakennettava kokonaisala	506 m ²		
Paloluokka	P3		
Autopaikat	A: As.rak. A		
	Autopaikat vähintään		1
	Rakennettava		1
	B: As.rak. B		

Autopaikat vähintään	2
Rakennettava	2
C: As.rak. C	
Autopaikat vähintään	2
Rakennettava	2

Poikkeamiset

- Esteetön kulku asuntoihin toteutetaan tasonostinvarauksilla.
Perustelu: Kiinteästi toteutettavat esteettömät luiskat muodostuisivat tarpeettoman pitkiksi tontinkäytön kannalta.
- Asuinrakennus A:n autokatoksen etäisyys tontin kadunpuoleisesta rajasta on alle 5 metriä.
Perustelu: Autokatosten rakentamien mahdollistuu, ja kaupunkikuvassa rakennuksen seinä muodostaa vahvan linjan kun autokatos tehdään kadun vastaiselta seinämältään hyvin avoimeksi.
- Autokatosten korkeus ylittää 0.2 - 0.7 metrillä asemakaavan salliman enimmäiskorkeuden 3.5 metriä.
Perustelu: autokatoksen ja sisäänkäyntikatos muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jolloin kulkukorkeus ja kattorakennepalkisto tarvitsevat yhteensä esitetyn kokonaiskorkeuden. Lisäksi meren läheisyyden takia asunnon lattian vähimmäiskorkeus nostaa myös autokatoksen korkeutta suhteessa olevaan maanpintaan.
- Asuinrakennus C on alle 4 metrin päässä luoteispuolen tontin rajasta.
Perustelu: naapurin suostumuksella asuinrakennus C:n luoteissivu on lähimmillään 1.4 metrin ja enimmillään 2.5 metrin etäisyydellä naapurin rajasta; asuinrakennus C:n luoteissivu osastoidaan EI60 molemmin puolista paloa vastaan vesikatteeseen saakka.

Lausunto

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 1.6.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Valtakirja	2 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 ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 63 §, 66 §, 68a § ja 196 §
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

	Loppukatselmuks
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
Lupaehto	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. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Leimattua pihasuunnitelmaa tulee noudattaa pihan rakennustyössä tai sille on haettava muutoslupa, jonka rakennusvalvonnan maisema-arkkitehti hyväksyy ennen toteutusta. 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 rakennus- ja 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 purkujätetuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle. Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinööreille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittaushankkeesta kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaushankkeesta kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että karttatietojen päivittämistä varten. 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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk 12 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätösjä

Anne Karppinen
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Anne Karppinen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

10.8.2026
11.8.2026
viimeistään 17.9.2026
18.9.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.9.2029 ja saatettava loppuun 18.9.2031 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. 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 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.