

Lupatunnus	LP-091-2026-01654
Kiinteistötunnus	91-33-44-11
Kiinteistön osoite	Maavallintie 22
Pinta-ala	0.1499 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen kottelialue (AO)
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Neljän asuinpientalon rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen	
Lisäselvitykset	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) Rakennukseen johtavaa kulkureittiä ja sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen. (241/2017 2 § 1.mom) Kiinteistön läheisyydessä sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Tukikohta XVIII:7, josta saattaa olla maan alla säilyneitä linnoiterakenteita. Kaupunginmuseo on lausunnossaan katsonut, että muinaisjäännös ei estä tai rajoita kiinteistön 91-33-44-11 rakennusten purkamista tai uudisrakentamista, mutta mikäli purkamisen tai uudisrakentamisen maanmuokkauksen yhteydessä kiinteistön kohdalla havaitaan maanalaisia rakenteita, joita voidaan epäillä vanhoiksi linnoitteiksi, on muinaismuistolain 14. §:n mukaisesti työt keskeytettävä välittömästi ja otettava yhteyttä Helsingin kaupunginmuseoon. Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille (91-33-43-5). Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 20 065 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Rakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Tavanomainen Tavanomainen Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Rakennesuunnittelija	, arkkitehti , arkkitehti , LVI-insinööri , rakennusinsinööri , rakennusinsinööri
Kerrosala	487 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	390 m ²	
Tilavuus	2010 m ³	
Rakennettava kokonaisala	606 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	OKT A: Talo A – 1042942322 Rakennetut autopaikat (yhteensä) 2 Autopaikat vähintään 1 OKT B: Talo B – 1042942333 Rakennetut autopaikat (yhteensä) 2	

Autopaikat vähintään	1
OKT C: Talo C – 1042942355	
Rakennetut autopaikat (yhteensä)	2
Autopaikat vähintään	1
OKT D: Talo D – 1042942366	
Rakennetut autopaikat (yhteensä)	2
Autopaikat vähintään	1

Poikkeamiset

1. Parvekkeet taloissa C ja D ovat 53% julkisivun pituudesta. Asemakaava sallii 1/3. Perustelu: Asemakaava määrää rakennusten pohjien alat hyvin pieniksi. Rakennusten C ja D oleskelutilat ovat ylemmissä eli sisääntulokerroksissa ja niiden ulko-oleskelutilat toteutetaan parvekkeina. Esitetty parveke on mitoitettu siten, että sinne mahtuu kuuden hengen ruokapöytä. Parveke ei ole katettu ja se ei ole kaupunkikuvallisesti hallitseva. Parvekkeet eivät näy kadulle.

2. Talousrakennusten suurin sallittu enimmäiskorkeus ylittyy lähtökohtaisesta maanpinnasta laskettuna:
talo A talousrakennuksen osuus: korkeus on 4,07 m, ylitys 1,07 m
talo B talousrakennuksen osuus: korkeus on 4,29 m, ylitys 1,29 m
talo C talousrakennuksen osuus: korkeus on 4,08 m, ylitys 1,08 m
talo D talousrakennuksen osuus: korkeus on 4,29 m, ylitys 1,29 m
Perustelu: Riittävän ja määräysten mukaisen sisäkorkeuden ja eristepaksuuden saavuttaminen. Rakennuksen lattiakorkoa joudutaan hieman korottamaan lähtökohtaisesta maanpinnasta tontin korkeuseroista johtuen, minkä vuoksi laskennallinen korkeus ylittyy. Jos taloussiipeä tarkastellaan osana kaksikerroksista rakennusta, suurin sallittu korkeus ei ylitä. Aiemmalle luvalla on myönnetty myös poikkeaminen talousrakennuksen korkeudesta. Jos korkeus lasketaan suunniteltuun maanpintaan, ylitys on huomattavasti pienempi.

3. Talousrakennusten erillisuus: kaavan mukaan lisärakennusoikeus on erillisille talousrakennuksille. Lisärakennusoikeus rakennetaan rakennuksiin kiinni. Perustelu: Tontille jää enemmän pihatilaa, kun talousrakennus rakennetaan kiinni asuinrakennukseen.

4. Päädyn enimmäisleveys (8 metriä) ylittyy talo C ja talo D osalta 0,2 metrillä (leveys 8,2 m).
Perustelu: Tontilla on useita rakennusten massoitteeluun liittyviä määräyksiä, joiden mukaan rakennukset on suunniteltu. Ylitys on kokonaisuus huomioiden vähäinen. Rakennusten A ja B päädyn leveys asemakaavan mukainen.

5. Rakennukset eivät ole esteettömiä sisäänkäyntien osalta.
Perustelu: Rakennuksia ei saa esteettömiksi sisäänkäyntien osalta johtuen tontin topografiasta. Esteettömät sisäänkäynnit on esitetty varauksina. Sama poikkeaminen on myönnetty tontin aiemmalle rakennusluvalla.

Lausunnot

Asemakaavoitus, 9.6.2026, Ehdollinen
Helsingin kaupunginmuseo, 10.6.2026, Lausunto
Kaupunkimitta- ja palvelut (Sijaintilausunto), 29.5.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurikiinteistön 91-33-43-5 haltijat toteavat, että heillä ei ole huomautettavaa hakemuksesta tai poikkeamisista, mutta pyytävät kiinnittämään huomiota seuraaviin asioihin:

- asemakaavan määräysten soveltamiseen tasavertaisesti.
- purku- ja louhintatyöstä ilmoittamisesta, purkutyösuunnitelmasta, työmaajärjestelyistä, tärinämittareiden asentamisesta, pölyn leviämisestä, sekä melua ja muuta häiriötä aiheuttavan työn ajoittamista päiväaikaan.
- asianmukaisesta tuhoeläinten hävittämisestä
- rakennustyönaikaisen tontille kulkemisen turvallisuudesta ja mahdollisista haitoista naapurin kiveykselle ja siltarummulle

- mahdollisten vahinkojen korvaamisesta

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Ennen louhintaa pidetään naapurikiinteistöllä katselmukset ja asetetaan tärinämittarit
- Ennen rakennustöiden ja purkutöiden aloittamista pidetään aloituskokous
- Mahdollisessa tuhoeläinten torjunnassa on olennaista, että torjunta tehdään riittävän laajalla alueella, jolloin kukin kiinteistö vastaa omista tonteistaan
- Maavallintie 27 ajoliittymä ympäristöineen voidaan dokumentoida valokuvaamalla ennen työmaan aloitusta
- Työajoissa noudatetaan Helsingin kaupungin järjestyssääntöä ja lakia
- Pölyn leviäminen estetään tarvittaessa kastelulla
- Hankkeeseen ryhtyvä tiedottaa urakoitsijoita työmaaliikenteestä
- Työmaaliikenteelle voi halutessaan laittaa kieltokyltin naapuritontille

Hankkeella ei ole poikkeamisia rakennusoikeudesta.

Huomautukset on huomioitu.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Vaaditut työnjohtajat

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 § ja 68a §

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

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.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Ennen suunnitelmien toimittamista tulee pihasuunnittelijan kelpoisuus olla todettuna. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

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

Mikäli purkamistöissä havaitaan kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia kerroksia, rakenteita tms., tulee työt keskeyttää ja olla välittömästi yhteydessä Helsingin kaupunginmuseoon.

Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaen ympäristössä.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että kevyen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

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

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 purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

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

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

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
11 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätjä

Tiina Olli
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Tiina Olli
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.9.2026
25.9.2026
viimeistään 2.11.2026
3.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.11.2029 ja saatettava loppuun 3.11.2031 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.