

Lupatunnus	LP-091-2026-02234
Kiinteistötunnus	91-28-300-17
Kiinteistön osoite	Oppipojankuja 19b
Pinta-ala	0.0662 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuntotontti, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia. A2:lla merkitylle tontille saadaan rakentaa vain yksi asuinrakennus, jossa saa olla enintään 2 asuntoa.
	Asemakaava 3313 Lainvoimaisuus v.1953
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Paritalon rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen
Lisäselvitykset	Haetaan rakentamislupaa 2-kerroksisen paritalon rakentamiseen. Rakennuksen julkisivut ovat puupaneloituja ja vesikatteena on peltikate. Samalla hakemuksella haetaan lupaa vuonna 1954 rakennetun asuinrakennuksen (VTJ-PRT 1019854441) purkamiselle. Purettavan rakennuksen asbesti- ja haitta-ainekartoitus on toimitettu rakennusvalvontapalveluun lupahakemuksen yhteydessä. Purkamisen johdosta on kuultu asemakaavoitusta ja Helsingin kaupunginmuseota. Asemakaavoitus ei näe maankäytöllistä estettä osoitteessa Oppipojankuja 19 b sijaitsevan asuinrakennuksen purkamiselle. Kaupunginmuseo ei ole antanut lausuntoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle ei ole katsottu tarpeelliseksi. Päätösote lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle. Esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on sisäänkäyntien yhteyteen suunniteltu nostinvaraukset, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely tontin toimiva tilankäyttö ja korkeuserot huomioon ottaen. Tontille tulee neljä autopaikkaa. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luku 104). Hakemukselle on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Rakennusvalvontaan on lupahakemuksen yhteydessä toimitettu selvitys tontin luonnonarvoista. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 9 708,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.
Hankkeen vaativuus	Vaativa
Rakennusoikeus	Tontin pinta-ala: 662 m² Tontin rakennusoikeus: rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus: 277 m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa Käytetty rakennusoikeus muodostuu: 259 m² asuinrakennusala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta) 10 m² asuinrakennuksen US yli 250 mm osa, RakA 152 § 2 mom 8 m² yleisiin tiloihin avautuva tekninen tila

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija LVI-suunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	 , arkkitehti  , arkkitehti  , rakennusinsinööri  , LVI-insinööri  , rakennusinsinööri
Kerrosala	277 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	277 m ²	
Tilavuus	1047 m ³	
Rakennettava kokonaisala	277 m ²	
Paloluokka	P3	
Poikkeamiset	1) Poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus: 662 (tontin pinta-ala) x 1/5 (peittoala) x 2 (kerrosluku) = 264,8 ≈ 265 m² Suunnitelmassa käytetty kerrosala: 277 m² Ylitetään asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ulkoseinän 250 mm paksuuden ylittäviltä osilta. Lisäksi ylitetään rakentamiseen käytetty ala teknisten tilojen ja talotekniikan edellyttämien kuilujen osalta. Hakijan perustelut poikkeamisille: Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Ylitykset ovat olemassa olevan Rakentamislain mukaisia ja sallimia. Rakennusoikeudellisessa kerrosalassa seinän 250 mm ylittävä paksuus voidaan ylittää kokonaiskerrosalasta RakA 152 § 2 mom. mukaisilla lämpötaloudellisilla perusteilla. Samoin ylitetään teknisen tilan ala perusteena yhdenvertaisuus MRL 115 § sallimiin ylityksiin uusilla kaava-alueilla. 2) Poiketaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesta esteettömyysvaatimuksesta. Asetuksen mukaan rakennukseen johtava kulkuväylä tulee olla esteetön, ellei ole kyseessä pientalo ja kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta. Rakennetaan rakennukseen johtava kulkuväylä portailla, jolloin se ei ole esteetön. Rakennetaan tekninen valmius varustaa sisääntuloväylä henkilönostimella, jolloin esteettömyys toteutuu. Hakijan perustelut poikkeamisille: Tontin koko huomioiden pihajärjestelyt saadaan toimivammaksi, kun esteetöntä kulkuväylää ei rakenneta. Luiskattujen kulkuväylien rakentaminen veisi kohtuuttoman suuren alan rakennuspaikan pinta-alasta ja heikentäisi muiden toimintojen sijoittelua tontille.	

Lausunnot

Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset), 24.4.2026, Lausunto
 Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 21.4.2026, Lausunto
 Asemakaavoitus, 29.4.2026, Ei huomautettavaa
 Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 10.7.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

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

Naapurikiinteistön 91-28-300-3 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

- 1) Purettava rakennus on rakennustietojen mukaan öljylämmitteinen. Pyydämme, että öljylämmitysjärjestelmä ja mahdollinen öljysäiliö poistetaan asianmukaisesti ja maaperän pilaantuneisuus tarkistetaan purkutyön yhteydessä.
- 2) Ennen purkutöitä tehdään haitta-ainekartoitus (mm. asbesti). Purku-, kaivu- ja

maansiirtotöissä huolehditaan pölyn ja tärinän hallinnasta sekä naapurikiinteistöjen rakenteiden suojaamisesta.

3) Hulevesi- ja pintavesijärjestelyt toteutetaan asemapiirustuksen (ARK 304b-300) mukaisesti siten, ettei pinta- tai sulamisvesiä ohjaudu naapuritonteille, mukaan lukien lumen läjitysalueiden sulamisvedet.

4) Uudisrakennuksen harjakorkeus on piirustusten mukaan noin +49.0...+49.5 eli noin 10 metriä ympäröivästä maanpinnasta, mikä johtuu katon jyrkästä kaltevuudesta (1:1,5). Pyydämme rakennusvalvontaa varmistamaan, että rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen, sekä arvioimaan rakennuksen varjostusvaikutuksen kiinteistömme piha-alueelle sekä kasvustolle. Toivomme, että kattoratkaisun korkeutta tarkastellaan, koska ullakotilaa ei ole osoitettu asuinkäyttöön ja ilmeisesti rakennusoikeutta ei tontille jää.

5) Uudisrakennuksen koillissivun yläkerran makuuhuoneiden ikkunat ja parveke suuntautuvat kohti kiinteistömme asuinhuoneiden ikkunoita. Pyydämme, että näkösuojaa parannetaan tältä osin esimerkiksi parvekkeen säleiköllä tai rajavyöhykkeen istutuksia tihentämällä tai korottamalla kiinteistömme vastaisella rajalla.

6) Suunniteltu ajoväylä ja autopiha on sijoitettu siten, että ajoneuvojen ajovalot suuntautuvat suoraan kiinteistömme makuuhuoneiden ikkunoihin. Pidämme tätä merkittävämpänä hankkeesta kiinteistöllemme aiheutuvana haittana. Pyydämme, että häikäisy estetään esimerkiksi rajavyöhykkeen riittävän korkein istutuksin, aidalla tai muulla näköesteellä, ja että myös piha- ja ulkovalaisimet suunnataan ja varjostetaan siten, etteivät ne valaise naapurikiinteistömme makuuhuoneisiin.

7) Pyydämme, että kiinteistöjen välinen raja-aita uusitaan ja olemassa olevaa aitaa jatketaan yhtenäisenä kiinteistömme vastaisella rajalla pihajärjestelyjen toteutuksen yhteydessä.

8) Rakennuspaikalta on aiempina vuosina kaatunut puita kiinteistömme puolelle aiheuttaen vahinkoa omaisuudellemme. Pyydämme, että puiden kaadot tehdään hallitusti ja että arvioidaan, ettei jäljelle jäävien ja naapuritonttien puiden tuulialttius olennaisesti kasva laajojen kaatojen seurauksena.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

1) Sertifioitu toimija poistaa öljysäiliön asianmukaisesti ennen purkutöitä tai sen yhteydessä. Maaperän pilaantuneisuus kartoitetaan ja tarkistetaan sekä purkutyön että maatöiden yhteydessä ympäristönsuojelulain ja -asetusten edellyttämällä tavalla. Mikäli pilaantumishavaintoja tehdään, ryhdytään tarvittaviin puhdistustoimenpiteisiin ja asiasta ilmoitetaan viranomaisille.

2) Haitta-ainekartoitus on tehty rakentamislupahakemuksen yhteydessä ja se on toimitettu Helsingin rakennusvalvontaan. Purku-urakoitsijana toimii valtuutettu asbestipurkuun päteväytynyt yritys, joka noudattaa asbestipurkuasetuksen mukaisia menetelmiä ja käytäntöjä. Purku-, kaivu- ja maansiirtotöissä noudatetaan hyvää rakennustapaa pölyn, melun ja tärinän hallitsemiseksi. Naapurikiinteistöjen rakenteita seurataan tarvittaessa.

3) Hulevesijärjestelyt toteutetaan asemapiirustuksen ja sen pohjalta tehtävän tarkemman erityissuunnitelman mukaisesti siten, ettei pinta- tai sulamisvesiä ohjaudu naapuritonteille. Tontin rajalla on suunniteltu painanne, joka ohjaa sulamisvedet kiinteistön omiin sadevesikaivoihin.

4) Rakennuksen korkeus on asemakaavan mukainen. Asemakaava määrittelee sallitun rakennuskorkeuden nurkkakorkojen perusteella: nykyisen julkisivupiirustuksen nurkkakorkojen keskiarvon on 7,407 m ja asemakaavan sallima enimmäiskorkeus on 8,0 m. Rakennuksen korkeus mitataan vesikaton ja ulkoseinän leikkauspisteeseen maanpinnasta. Varjostusvaikutus on tavanomainen pientalorakentamisessa eikä rakennettavalla rakennuksella ole tältä osin poikkeuksellista vaikutusta naapurikiinteistölle. Arkkitehtimme on pyrkinyt kattokulmalla, kattolyhdyillä ja päätyaiheilla huvila-arkkitehtuuriin.

5) Rakennusmääräysten mukainen vähimmäisetäisyys ikkunoiden välillä on 8 m. Koillissivun ikkunoiden ja naapurin ikkunoiden välinen etäisyys on noin 16–20 m, joka on selvästi yli vaatimusten ja täyttää kaikki asetetut normit. Koilliskulmauksen ikkunat ovat suuruudeltaan pieniä ja parvekkeelle asennetaan metrin korkuinen pinnakaide.

Pihasuunnittelijan myöhemmin tehtävässä pihasuunnitelmassa otetaan kantaa tarkemmin pensasaidan korkeuteen.

6) Kiinteistöjen välille rakennetaan asemapiirustuksen mukaisesti pensasaita Oppipojankuja 19b kiinteistön puolelle. Pihasuunnittelija tekee pihasuunnitelman ja mitoittaa rajapensaat riittävän korkeiksi. Piha- ja ulkovalaistus suunnitellaan ja suunnataan siten, etteivät valaisimet häikäise naapurikiinteistön makuuhuoneisiin.

7) Rakennamme pensasaidan kiinteistöjen väliselle rajalle omalle puolellemme asemapiirustuksen mukaisesti.

8) Ammattitaitoinen metsuri kaataa hallitusti kiinteistöllä sijaitsevat puut siten, ettei naapurille aiheudu vahinkoa puiden kaadosta.

Huomautukset on huomioitu. Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille 91-28-300-3.

Liitteet

Naapurin huomautus	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 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 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
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Lupaehto

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

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.

Puut tulee olla suojattuina siten, että purkamistyön aikana puita ei vahingoiteta.

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 rakennusjäteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, 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.

Purkamisen jälkeen toimenpidealue on tasattava, siistittävä ja täydennettävä viihtyisyyttä tai luonnon monimuotoisuutta lisäävin istutuksin loppukatselmukseen, mikäli uudisrakentamista valmisteleviin toimiin ei välittömästi ryhdyttäisi.

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 18 pv

Käsittelijä
Päätätjä

Aila Taylor
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava

10.7.2026
13.7.2026
viimeistään 19.8.2026

Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

20.8.2026

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.8.2029 ja saatettava loppuun 20.8.2031 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.

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.