

Lupatunnus	LP-091-2023-07714
Kiinteistötunnus	91-34-137-36
Kiinteistön osoite	Lähdepolku 8a
Pinta-ala	0.0420 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue
	Asemakaava 12916
	Lainvoimaisuus v. 2025
Hankkeeseen ryhtyvä	██████████

Toimenpide

Asuinpientalon rakentaminen ja energiakaivon poraaminen

Haetaan rakentamislupaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen ja siihen kytketyn talousrakennuksen rakentamiseen. Rakennuksen julkisivut ovat puuverhoiltuja ja vesikatteena on peltikate.

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän pystyvuora energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuus selvitys 20251279, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely toimiva tilankäyttö huomioon ottaen.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luku 96).

Lisäksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Hanke hyödyntää kiinteistön 91-34-137-37 kirvesvarsitietä kulkutienään sekä vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen sijoituspaikkana voimassa olevan rasitesopimuksen mukaisesti. Ajoneuvot mahtuvat kääntymään rasitetieosuuden sisässä. Jätejärjestely sijoittuu tontille ja sitä voi hyödyntää myös kiinteistö 91-34-137-37 rasitesopimuksen mukaisesti.

Kiinteistöllä 91-34-137-36 on alla olevat käyttöoikeudet ja rasitteet:

1) Kulkuyhteys asemakaava-alueella (091-2025-K58), Rekisteröintipvm: 4.7.2025

Oikeudet: 91-34-137-36, Rasitetut: 91-34-137-37

2) Johto (091-2025-K59), Rekisteröintipvm: 4.7.2025

Oikeudet: 91-34-137-36, Rasitetut: 91-34-137-37

Rajaukset: vesi-, jätevesiviemäri-, sadevesiviemäri, puhelin-, sähkö-, lämpö- ja tietoliikennejohdot ja johtoihin liittyvät laitteet ja rakennelmat

3) Jätteiden kokoamispaikka (091-2025-K60), Rekisteröintipvm: 4.7.2025

Oikeudet: 91-34-137-37, Rasitetut: 91-34-137-36

Lisäselvitykset

Rakenteiden paloluokkavaatimukset:

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

RakennusoikeusTontin pinta-ala: 420 m²Tontin rakennusoikeus: 168 m², josta 20 m² talousrakennusta/ asunto ja 5 m² varastoa/ asunto

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:

168 m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa

Käytetty rakennusoikeus muodostuu:

140 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

28 m² talousrakennuksen kerrosala

9 m² asuinrakennuksen US yli 250 mm osa, RakL 9 §

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	KVV-suunnittelija	Tavanomainen
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	IV-suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, Bachelor in Design of Built Environment
	Rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusinsinööri
	KVV-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, insinööri
	IV-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri
	Kerrosala	177 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	168 m ²	
Tilavuus	710 m ³	
Rakennettava kokonaisala	177 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	1: Villa Lähde	
	Autopaikat vähintään	1ap/asunto+1 tilap ap/asunto
	Rakennettava	2
Poikkeamiset	<p>1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen. Hakijan perustelu: Poiketaan siltä osin, että hankkeessa käytetään 66,7 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta yhteen kerrokseen. Tiiviin ja pienen tontin kokonaisrakennusoikeuteen tulee sisällyttää asemakaavan mukaisesti erillinen talousrakennus/ varasto, minkä takia hankkeen päärakennuksen laadukas, toimiva ja viihtyisä asunosuunnittelu on johtanut tilanteeseen, että 66,7 % asemakaavaan merkitystä kokonaiskerrosalasta rakennetaan yhteen kerrokseen</p> <p>2) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto. Hakijan perustelu: Poiketaan siltä osin, että hankkeessa talousrakennuksen/ varaston peltirakenteisen harjakaton eteläsivulle esitetään aurinkopaneelivarausta, minkä voimassa oleva Helsingin rakennusjärjestyskin sallii. Hankkeen arkkitehtuuri on mietitty tarkkaan siten, että 1-kerroksinen talousrakennus/ varasto on 2-kerroksisen päärakennuksen kanssa sopusoinnussa ja molemmissa rakennuksissa on jyrkkä peltiharjakatto.</p> <p>3) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä: Rakennuksen le-luiskaa ei rakenneta. Hakijan perustelu: Esteetön kulku toteutetaan nostinvarauksilla. Perusteluna tontinkäyttö, sisäänkäynnin edustalla sisäänkäyntiluiska veisi tarpeettoman paljon tilaa.</p>	

Lausunto

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 14.1.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

Liitteet

Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Naapurin suostumus 2 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 ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 14 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 § ja 76 §	
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	
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.	
	Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.	
	Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.	
	Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaen ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.	
	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.	
	Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi vähintään 3 arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön aloittamisilmoitukseen on lisättävä suunnitelma, jossa esitetään selkeästi kohteen porausveden käsittelyn lopulliset toimenpiteet: selkeytyskonttien koko ja määrä tai muu käsittelyjärjestely sekä mihin käsitellyt vedet johdetaan tai mahdollisesti imeytetään.	

Ennen poraustyön aloittamista tulee varmistaa rakennettavuusselvityksen voimassaolo ja tarvittaessa tilata uusi rakennettavuusselvitys kaupunkimittauspalveluilta.

Energiakaivot on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Mikäli toteutusvaiheessa tulee tarve poiketa pääpiirustuksen mukaisista energiakaivojen määristä tai sijainneista, on otettava yhteys lupakäsittelijään, jotta rakennettavuusselvityksen päivitystarve voidaan selvittää ennen poraustyön suorittamista.

Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvää tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, komp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Ympäristöhaittojen torjunta

Energiakaivojen ympäristöhaittojen torjunnassa tulee noudattaa Ympäristösuojelulakia, Helsingin kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä sekä muita asiaa koskevia lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita. Ohjeet työmaan ympäristöhaittojen ehkäisyyn löytyvät Helsingin kaupungin verkkosivuilta.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Mikäli porausvedet johdetaan vesistöön HSY:n hulevesiviemärin kautta, tulee tästä tehdä ilmoitus HSY:lle ennen porauksen aloittamista: monttuvesi@hsy.fi. Porausvesiä voidaan johtaa jätevesiviemäriin vain HSY:n verkko-osaston luvalla.

Pintavesien pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

Energiakaivojen porauksesta ei tarvitse tehdä meluilmoitusta, jos kyseessä on pelkästään saneerauskohde/energiaremonttikohde, jossa ei tehdä muita meluhaittaa aiheuttavia töitä, kuten esimerkiksi louhintaa.

Mahdollisia avokalliopintoja ei saa rikkoa maalämpöä rakennettaessa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua (2,0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

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

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuksipöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoa ei saa käyttää majoitukseen pois lukien asunnon satunnainen vuokraaminen asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja

muiden vastaavien ajaksi.

Tontin ajopihaa ei saa vaihtaa imemättömäksi pintamateriaaliksi ennen loppukatselmusta eikä loppukatselmuksen jälkeen.

Käsittelijä
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

25.3.2026
26.3.2026
viimeistään 4.5.2026
5.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.5.2029 ja saatettava loppuun 5.5.2031 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. Viranomaisella 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.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. 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
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.