

Lupatunnus	LP-091-2024-10654
Kiinteistötunnus	91-45-228-20
Kiinteistön osoite	Höökintie 6b
Pinta-ala	0.0955 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Kaava 9600
	Lainvoimaisuus 1991
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon rakentaminen ja energiakaivon poraaminen Rakennetaan 2-kerroksinen yksiasuntainen kivirakenteinen omakotitalo. Rakennusten julkisivut ovat pääosin rapatut ja vesikatteena on peltikate. Esteetön sisäänkäynti toteutetaan luiskaratkaisulla ja nostinvarauksella. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A sekä energiatehokkuusluku on 74. 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) Tontille porataan yksi maalämpöjärjestelmän suora energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251246, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitettyin ehdoin mahdollista. Hankkeesta on toimitettu esitys naapurirakennusten pintamateriaaleista ja pinnantasasuunnitelma.	
Lisäselvitykset	Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta	
Rakennusoikeus	Tontin rakennusoikeus: Tehokkuusluku: $e=0,25$ Rakennusoikeus: 239 m² Tontille saa asemakaavaan osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia tai katoksia enintään 18 m²/asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 12 m²/asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta. Käytetty rakennusoikeus muodostuu: 186 m² asuinkeuhkosalaa (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta) Ei luvanvarainen varasto/taloussrakennus käyttää tontin lisärakennusoikeutta 10 m²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa

	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], rakennusarkkitehti
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Kerrosala	189 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	189 m ²	
Tilavuus	656 m ³	
Rakennettava kokonaisala	189 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	A: asuinrakennus	
	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
Poikkeamiset	Poikkeaminen: Julkisivumateriaaliksi rapattupinta (kaavassa määrätty pääosin puupinta); perusteluna ; tontilla oleva vanha kivirakenteinen asuinrakennus korvataan uudella kivipintaisella rakennuksella. Perustelu: Asuinalueella on jo rakennettu kivipintaisia asuinrakennuksia. Uusi rakennus vastaa arkkitehtoniselta muotoilultaan alueella olemassa olevaa rakennustyyliä. Kevytbetoniharkko sekä kivipinta antavat rakennukselle tyyliä, kestävän ja hyvin lämpöä sitovan rakenteen. Yksielementtinen rakenne on myös rakentamisen kannalta varmempi, kun rakenne on kosteuden osalta tasapainotettu eikä rakenteen sisälle muodostu kastepistettä. Suunniteltu rakenne ei tingi hyvästä rakentamistavasta. Alueen asemakaava on vuodelta 1991 suurin osa tämän jälkeen rakennetusta rakennuksista on kivitaloja.	

Lausunto	Sijaintilausunto (Kaupunkimittaushpalvelut), 12.11.2025, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit ovat esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
	Naapurikiinteistön 91-45-228-14 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista huomautukset koskien uudisrakennuksen julkisivumateriaalia, ikkunoiden kokoa, sokkelin korkeutta, julkisivun jäsentelyä, massoitteita ja muotoa, sekä rakennuksen korkeutta, sopimista ympäristöönsä ja sijoitusta tontilla. Lisäksi naapurikiinteistön haltijat tähdentävät, että louhinnassa ja rakennustöissä tulee huomioida heidän maanalaisten autotallinsa.	
	Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen naapureiden huomautukseen. Vastineessa on kommentoitu ja perusteltu uudisrakennuksen suunnitteluratkaisua koskien naapurin huomautuksen käsitteleviä asioita. Lisäksi vastineessa on kerrottu hankkeeseen ryhtyvien olevan tietoisia olemassa olevasta maanalaisesta rakenteesta ja maanalaisten rakenteiden huomioimisesta mahdollisessa louhinnassa niin, että rakenteelle ei synny vaurioita. Sekä todettu, että maaperätutkimuksen perusteella todennäköinen louhinnan tarve on vähäinen.	
Liitteet	Huomautukset ja vastine on huomioitu sekä toimitettu hakemuksen liitteiksi.	
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
	Naapurin huomautus	2 kpl
	Naapurin kuuleminen	2 kpl
	Naapurin suostumus	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl

	Valokuva	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 ovat vähäiset ja perustellut.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 § ja 63 §	
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 Pihasuunnitelma	
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.	
	Ennen aloituskokouksen järjestämistä ja rakentamiseen ryhtymistä tontilla osittain sijaitseva purettava rakennus tulee olla loppukatselmoitu, purkamislupa 45-2025-25-P.	
	Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:	
	• Hulevesisuunnitelma • Pihasuunnitelma	
	Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.	
	Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaaseen 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.	

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.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Maalämmön rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle komp.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 ryhtyvä 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.

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

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

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

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä
Päätöksen tekijä

Heini Laine
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Heini Laine
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.12.2025
22.12.2025
viimeistään 28.1.2026
29.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.1.2029 ja saatettava loppuun 29.1.2031 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.

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.