

Lupatunnus	LP-091-2025-00387
Kiinteistötunnus	91-28-140-14
Kiinteistön osoite	Teininrinne 5
Pinta-ala	0.1421 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinkerrostalon ja energiakaivojen rakentaminen
Lisäselvitykset	Rakennetaan 5-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on 19 asuntoa. Porataan 5 kpl energiakaivoja. Vapaaarahoitteisia omistusasuntoja rakennetaan 18 kpl ja lisäksi 1 liiketila. Jätekatos, ulkoiluvälinevarastot ja väestönsuoja sijaitsevat maantasokerroksessa. Väestönsuojaa käytetään irtaimistovarastona. Asuinkerrostalon julkisivut ovat paikallamuurattua punatiiltä. Kattomuoto on harjakatto ja materiaalina konesaumattu teräspelti. Jokaisella asunnolla on parveke, 1. kerroksen asunnoissa on lisäksi asuntokohtainen piha-alue. Piha-alueella on yhteinen leikkialue. Hulevedet viivytetään ja johdetaan hulevesiviemäriin. Tontin läpi kulkee rasitteellinen ajoyhteys. Autopaikat 13 paikkaa sijoitetaan viereisen tontin autohalliin. Tontille rakennetaan 57 polkupyöräpaikkaa, joista 42 sijoitetaan sisälle ulkoiluvälinevarastoihin ja 15 ulos. Asemakaavan vaatimus täyttyy. Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Alueryhmä puoltaa suunnitelmia lausunnossaan 22.08.2025 lausuntomuistioon kirjatut kommentit huomioiden. Vuokrasopimuksen mukaisuudesta on pyydetty lausunto. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit ei ole lausunut asiasta määräaikaan 5.11.2025 mennessä, joten sopimuksenmukaisuudesta ei ole huomautettavaa. Pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto pääpiirustuksista. Pelastuslaitos ei ole lausunut asiasta määräaikaan 16.2. mennessä, mutta on tarkastanut lausuntopyynnön jälkeen laaditun paloturvallisuussuunnitelman ja leimannut sen ilman huomautuksia. Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu seuraavat selvitykset: Perustamistapalausunto Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta Meluselvitys Kosteudenhallintaselvitys Energiaselvitys ja todistus, E-luku on 75 kWh/m² (A-luokka) Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Pelastuslaitoksen leimaama paloturvallisuussuunnitelma Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys Viherkertoimen tulokortti (Viherkerroin 0,96> Tavoitetaso 0,9) Rakennusoikeus Tontin rakennusoikeus: 1 650+50 m². Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan

neliömetrimäärän enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Lisäkerrosala 1:

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2:

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m² porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta ja se avautuu Käskynhaltijantielle tai aukiolle

Käytetty rakennusoikeus tontilla rakentamisen jälkeen:

1 686 m² Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, asuinkerrosala ja liiketila

137 m² Lisäkerrosala 1

186 m² MRL 115 §:n sallimat ylitykset

Käytetty kerrosala yhteensä 2009 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], Hortonomi (AMK)
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri

Kerrosala

2009 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1686 m²

Tilavuus

6980 m³

Rakennettava kokonaisala

2009 m²

Paloluokka

P1

VSS-luokka

VSS-1

Autopaikat

RAK1: Asuinkerrostalo

Kiinteistön ulkopuoliset autopaikat 13

Rakennetut autopaikat (yhteensä) 13

Autopaikat vähintään 13

Rakennettava 13

Poikkeamiset

Poikkeaminen: Norrtäljentielle tehdään betonikiveys ja maastoportaat puin ja pensain istutettavalle tontin osalle.

Perustelu: Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tehdään liiketila. Liiketilän yhteys katutilaan tehdään liiketilän edustalle tehtävällä betonikiveysaukiolla ja portailla Norrtäljentieltä. Katutila elävöityy, ja liiketilän saavutettavuus paranee, kun liiketila yhdistyy katutilaan.

Lausunto

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 5.11.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Lausunto

1 kpl

	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl Pöytäkirjaote 1 kpl Rasitesopimus 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 2 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 § 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 Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Työmaasuunnitelma • rakennuttajan hyväksymä lausunto jäteilmapuhalluksen määräyksen alittavasta etäisyydestä ylimmän asunnon avattavaan ikkunaan Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava: • Hulevesisuunnitelma • Palokatkosuunnitelma Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija ennen aloituskokouksen varaamista. 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. Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä

sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §).

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,5, 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 kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Liiketilalle on yhteisjärjestelysopimuksella taattava esteetön reitti kadulta.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla
- Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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.

Energiakaivon rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Reikä on porattava paikkaan, jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että hänen poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian

kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines ja liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, mereen, ojaan, kadulle, hulevesi- tai jätevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä hallitsemattomasti ympäristöön.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä, vähintään 3 arkipäivää ennen poraustyön aloittamista, ilmoitus ympäristövalvonnalle poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Aloitusilmoitukseen on myös lisättävä suunnitelma, jossa esitetään selkeästi kohteen porausveden käsittelyn lopulliset toimenpiteet: selkeytyskonttien koko ja määrä tai muu käsittelyjärjestely sekä mihin puhdistetut vedet johdetaan tai mahdollisesti imeytetään.

Maalämpökaivojen porauksen aiheuttamasta melusta pitää aina tiedottaa lähiympäristön häiriytyville kohteille. .

Yöaikaan kello 22.00–7.00 ei saa käyttää mitään meluhaittaa aiheuttavaa konetta tai laitetta (mukaan lukien raskas ajoneuvoliikenne) ellei se ole liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai muusta perustellusta syystä välttämätöntä.

Siirrettävä polttoainesäiliö on sijoitettava tiiviille alustalle, ellei säiliö ole rakenteeltaan valuma-altaallinen, kaksoispohjainen tai -vaippainen tai sijoitettu katettuun suoja-altaaseen. Säiliö on sijoitettava siten, että polttoaineet eivät pääse vahinkotilanteessa viemäriin tai vesistöön. Tankkauspaikoilla on oltava imeytysainetta ja kalustoa mahdollisten vuotojen keräämistä ja säilyttämistä varten.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulee käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tule käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Käsittelijä
Päätättäjä

Arkkitehti Marja-Liisa Honkanen
Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

31.3.2026
1.4.2026
viimeistään 8.5.2026
9.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 9.5.2029 ja saatettava loppuun 9.5.2031 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. 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.