

Lupatunnus	LP-091-2025-00508
Kiinteistötunnus	91-49-72-26
Kiinteistön osoite	Koirasaarentie 24
Pinta-ala	0.3040 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue. (AK)
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Haetaan rakentamislupaa 5–6-kerroksiselle, kaksiporrashuoneiselle asuinkerrostalolle, kahdeksalle energiakaivolle ja pihajärjestelyille aloittamisoikeudella.
Lisäselvitykset	Rakennetaan 5-6-kerroksinen asuinkerrostalo, johon kytkeytyy itäpäädyssä yksikerroksinen ulkoiluvälinevarasto. Rakennuksen kadun puoleiselle puolelle sijoittuu kolme liiketilaa, joista yhdessä on kahvilavalmius ja toisessa kampaamovalmius. Kahvilassa on enintään 25 asiakaspaikkaa. Hankkeen asunnot ovat Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja, joiden rakentaminen rahoitetaan Varken korkotukilainalla. Kohde rakennetaan vuokratontille. Hankkeelle on haettu sijoituslupaa tunnuksella SL2500179 rakenteiden ja kunnallistekniikan liittymän sijoittamisesta katualueelle. Samalla haetaan oikeutta aloittaa ja suorittaa rakennustyöt valmiiksi asti ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Pohjaratkaisu Kadun puolelta kuusikerroksisen asuinkerrostalon ylimmässä kerroksessa, joka käsittää puolet rakennuksen syvyydestä, on asemakaavan edellyttämät kerho- ja saunatilat välissään iv-konehuone sekä päädyissä asunto kussakin. Sauna- ja kerhotiloihin sekä toiseen porrashuoneeseen liittyy kattoterassit. Pihan puolella rakennus on viisikerroksinen asemakaavan mukaisesti. Asuntoja talossa on 44 kpl ja niiden keskipinta-ala on 55,7 m². Perheasuntojen osuus on 63,6 % ja niiden keskipinta-ala on 70,9 m². Talon maantasokerrokseen sisäpihan puolelle rakennetaan väestönsuoja, kolmen auton talli, teknisiä tiloja ja liikuntavälinevarasto sekä kaksi pientä asuntopihalla varustettua huoneistoa, joista toiseen on erillinen sisäänkäynti. Talopesula kuivaushuoneineen sijaitsee kadunpuoleisella seinustalla. Rakennuksen porrashuoneet ovat läpitalon ratkaisuja ja esteettömyyden kadulta sisäpihalle takaa kahteen suuntaan avautuvat hissit. Irtaimistovarastot sijoittuvat maantasokerrokseen sekä A-portaassa myös kerrostasolle portaan viereen. Jokaisessa asunnossa parveke tai terassi. Julkisivut Teräsbetonirakenteisen kerroston julkisivut ovat vaaleaa paikallamuurattua tiiltä. Julkisivumuuraus on jaettu vaakasuuntaisiin kenttiin, jossa tiilen paksuus ja saumaus vaihtelevat kentittäin. Betonirakenteiset, pinnakaiteelliset ulokeparvekkeet sisäpihalla sijoittuvat julkisivuun yksiölinjojen mukaisesti, muiden asuntojen parvekkeet ovat sisäänvedettyjä julkisivumuurauksen takana ja lasitettuja. Tontin käyttö Pysäköintipaikoista 19 kpl, joista yksi on LE-paikka, sijoittuu rakennuksen eteläpuolelle piha-alueelle, pensasistutuksella ja puulla kahteen osaan jaettuun riviin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asemakaavan ja vuoden 2015 laskentaohjeen mukaisesti 128 kpl ja niistä 104 on sisätiloissa, loput 24 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa sijaitsevat sisäänkäyntien läheisyydessä julkisivun sisäänvedon alla osittain sääsuoja. Rakennuksen paikalta louhitaan kalliota, samoin louhinta joudutaan ulottamaan autopaikkojen eteläreunaan asti. Louhittu reuna suojataan louhekiladelmalla ja putoamissuoja-aidalla. Kaadettavaa puustoa korvataan tontin eteläreunalla istuttamalla suureksi kasvavia korvaavia puita kuten metsämäntyjä ja -vaahteroita sekä pienempikasvuisia kotipihlajia.

Jäteaitaus sijoitetaan tontin länsireunaan ja leikkipiha tontin itäreunaan. Lumitilaa on osoitettu pihan eteläreunan molempiin päihin. Pitkittäin tonttia on tulvareitti, joka on samalla pelastustie; tulvavedet ohjataan katualueelle. Hulevedet johdetaan pääosin viivytettynä hulevesiviemäriin, tontilla sijaitsee myös sadepuutarha, joka niin ikään toimii viivytysrakenteena.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestelyssä sovitaan viereisen tontin 49072/27 kanssa palomuurin rakentamatta jättämisestä, hulevesien johtamisesta ja imeyttämisestä toisen tontille suunnitelman mukaisesti sekä ulkoiluvälinevarasto katon rakentaminen kiinni naapurirakennuksen julkisivuun.

Hanketta on käsitelty alueryhmässä 25.10.2024 ja 28.1.2025, jonka jälkeen käsittely on jatkunut sähköpostitse.

Hankkeen suunnitelmat käsiteltiin kaupunkikuvatyöryhmässä 24.3.2025.

Kaupunkikuvatyöryhmä puolsi suunnitelmia ehdollisesti antaen muutaman kehittämis ehdotuksen.

Kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoon kirjattujen kehittämiskohteiden huomioiminen käsiteltiin vielä kertaalleen alueryhmässä 3.4.2025 ja lausunto kirjattiin 8.4.2025.

Poikkeamat Topten-rakennusvalvontojen ohjekortin ARK 02 C suosituksista:

Talosaunoja on yksi 44 saunatonta asuntoa kohti, kun Topten-ohjeen suositus on 1/20 saunatonta asuntoa.

Hakija perustelee tätä Hekan suunnitteluohjeella, jossa tavoite on yksi saunaosasto 40–60 asuntoa kohti. Asemakaavan edellyttämä saunaosaston sijoittuminen ylimpään kerrokseen toteutuu ja saunaosasto on varustettu kohtuullisen suurella kattoterassilla. Kuivaushuoneiden yhteenlaskettu pinta-ala on 21 m², kun Topten-ohjeen suositus on 30 m² 41–60 kohden. Hakija perustelee tätä sillä, että hankkeen asuntomäärän ylitys (4 as) on pieni ja Hekan suunnitteluohjeen 1–2 kuivaushuonetta talopesulaa kohti toteutuu.

3050 + 300 k-m²

Ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liiketilojen vähimmäismäärän.

Lisäkerrosala 1

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäkerrosala 2

Ylimpään kerrokseen tai katolle sijoitettavan ilmastointikonehuoneen yhteyteen on jokaiselle tontille rakennettava saunatilat sekä parveke tai kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä. Korttelissa 49072 tilat on rakennettava ylimpään vajaan kerrokseen.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden käyttö:

Asuinkerrosalaa	3099 m ²
Liiketilaa	229 m ²
Pysäköintitilaa	67 m ²
MRL 115 §	441 m ²
Lisäkerrosala 1	289 m ²
Lisäkerrosala 2	88 m ²

Rakennusoikeus

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Rakennussuunnittelija Akustiikkasuunnittelija LVI-suunnittelija	 , arkkitehti  , diplomi-insinööri  , maisema-arkkitehti  , diplomi-insinööri  , arkkitehti  , rakennusinsinööri  , LVI-insinööri
Kerrosala	4212 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3328 m ²	
Tilavuus	14882 m ³	
Rakennettava kokonaisala	4212 m ²	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	HK24: Asuinkerrostalo	
	Autopaikat vähintään	22
	Rakennettava	22
Poikkeamiset	Hankkeessa seuraavat kaavapoikkeamat: Asemakaavan mukainen enimmäismäärä asuinkerrosalaa on 3050 k-m² Hankkeessa toteutetaan 3099 kem² asuinkerrosalaa, jolloin ylitys on 49 kem² eli 1,6 % kerrosalasta. Hakija perustelee ylityksen johtuvan asuntoratkaisusta. Asemakaavan mukainen vähimmäismäärä liiketilojen kerrosalaa on 300 k-m² Hankkeessa toteutetaan 229 kem², jolloin alitus on 71 kem² eli 23,7 % kerrosalasta. Hakija perustelee alitusta seuraavasti: liiketilat on sijoitettu kaavan mukaisesti pohjakerrokseen kadun varteen ja aukion laidalle. Liiketilat ovat 7,4 % asuinkerrosalasta. Huoneistot ovat kooltaan Tilapalvelujen toiveiden mukaisia, ja niitä on tarkoituksenmukainen määrä. Alueryhmässä on sovittu, että kompensationsa alitukselle aukion laidalle tehdään kahvilavalmius, vaikka kaava ei tätä edellytä. Hanke ei kuitenkaan ylitä kokonaisuudessaan annettua rakennusoikeutta 3050+300 k-m² vaan alittaa tämän 22 k-m². Hankkeessa 1-kerroksisen osan rakennusala työntyy rakennuksen VI/V-kerroksisen rakennusalalle, joka vastaavasti on lyhyempi. Hakija perustelee ratkaisua, sillä että ratkaisu on kaavan hengen mukainen ja johtuu asuntoratkaisusta. Hankkeessa V/VI kerroksisen massan runko ylittää etelän puolella rakennusalueen rajan 2 cm Hakija perustelee ylitystä asuntoratkaisusta johtuvana. Sijainniltaan likimääräinen pysäköintipaikka. Autopaikat on jäsennoitävä puu- ja pensasistutuksin. Hankkeessa piha-alueelle sijoitetut autopaikat ulottuvat noin 1,79 metriä asemakaavaan sijainniltaan likimääräiseksi merkityn pysäköintipaikan eteläpuolelle. Hakija perustelee seuraavasti: asemakaavan merkintä on selitetty "likimääräiseksi". Autopaikkojen sijoittelussa on huomioitu YM asetuksen 1007/2017 16 § mukainen tarve erottaa tontin jalankulku ja ajoväylä toisistaan sekä riittävä peruutustila rakennuksen ja autopaikkojen välillä. Autopaikkojen määrässä on hyödynnetty asemakaavasta poiketen Helsingin kaupungin "Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet" vuodelta 2015 mukaan annettua autopaikkojen vähennysmahdollisuutta (1 autopaikka korvataan 10 lisäpyöräpaikalla) laadukkaiden pyöräpaikkojen perusteella. Hankkeessa on seuraavat poikkeamat asetuksista:	

Poikkeama Ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017 25 §:

- Rakennuksen VI-kerroksisen osan vesikatolle on kulkuyhteys V-kerroksisen osan vesikatolta talotikkaiden kautta. Suoraa sisäyhteyttä tälle vesikatto-osuudelle ei ole.

Hakijan perustelu: Tikkaita pitkin nousee yksi kerros, alemmalta kattotasanteelta, jonne pääsee porrashuoneesta terassin kautta.

Poikkeama Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848 30 §:

- Tonttien 26 ja 27 rajalle ei rakenneta palomuuria.

Hakijan perustelu: Palomuuuri korvataan käyttötarkoitussuhteellisuudella ja asiasta sovitaan tonttien välisellä rasitesopimuksella.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintiläusunto), 7.4.2025, Lausunto
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 14.4.2025, Ei huomautettavaa
Pelastuslaitos, 28.8.2025, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamien johdosta. Naapuriinointien (91-49-72-13) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Huomautuksessa vastustetaan autopaikkojen sijoittamista poiketen asemakaavan pysäköimispaikan likimääräisestä sijainnista perusteluna kalliin laajempi louhintajon ja vihervyöhykkeen kapeneminen.

Hakija on esittänyt vastineessaan, että kaavakartassa autopaikkojen sijainti on esitetty merkinnällä "Sijainniltaan likimääräinen pysäköimispaikka (ap)" johon nähden autopaikat on sijoitettu siten, että jalankulkureitti pihalla on turvallinen ja täyttää Ympäristöministeriön asetuksen 1007/2017 16§:n vaatimukset:

Tontin ja rakennuspaikan ajoväylä ja pysäköintialue on erotettava jalankulku-, leikki-, ja oleskelualueesta.

Ajoväylä ei saa kulkea ristiin leikkialueelle johtavan kulkutien kanssa. Lisäksi asemakaavassa rakennusalueen rajan ja likimääräisen pysäköimispaikan välinen alue on kapeampi kuin autojen vaatima peruutustila edellyttää.

Vihervyöhykkeen osalta vastineessa todetaan, että autopaikkojen ja tontinrajan välisen alueen hyväkuntoiset puut on asemapiirustuksessa merkitty säilytettäväksi ja alueelle on suunniteltu täydennysistutuksia ja että puustokatselmus sekä tarvittava suojaus säilytettävälle puulle.

Huomautuksessa esitetään, että hankkeessa toteutetaan ylisuuri rakennusmassa, joka aiheuttaa varjostusta, näkösuojan menetyksiä tai yksityisyydensuojan heikkenemistä ja kehoitetaan harkitsemaan kerrostalon korkeutta uudelleen.

Hakijan vastineessa todetaan, että kerrostalo on asemakaavan mukainen ja sijoittuu rivitalojen pohjoispuolelle, joten se ei tule varjostamaan niitä.

Huomautuksessa esitetään, että parvekkeita, kattoterasseja eikä suuria ikkunoita tulisi sijoittaa Asunto-osakeyhtiö Rudolfinkadun suuntaan, koska kapeasta puustoisesta alueesta huolimatta kerrostalosta on suora näköyhteys moniin koteihin ja asukaspihoihin. Hakijan vastineessa todetaan, että rakennukseen suunniteltu kattoterassi on asemakaavavaatimus eikä asemakaavassa ole rajoitteita parvekkeiden tai ikkunoiden sijoittamiselle pihan puolelle.

Huomautuksessa esitetään, että tonttien välille olisi hyvä rakentaa aita koko Asunto-osakeyhtiö Rudolfinkuja 3 tontin leveydelle ja istuttaa havuaitaus suojaamaan asuntopihojen sekä, että turvallinen kulkuyhteys Koirasaarentielle tulisi säilyttää. Hakija toteaa vastineessaan, että asemakaava ei edellytä tonttien rajaamista aidalla tai huomautuksen mukaisia toimia naapurin pihojen näkösuojaukseen. Lähimpien

asuntopihojen kohdalla on pihasuunnitelmassa sekä suuria säilytettäviä että istutettavia puita. Aluetta on käsitelty hengeltään metsäisenä vyöhykkeenä, ilman puutarhamaisia elementtejä, mutta asuntopihojen kohdalle voidaan tarvittaessa istuttaa aidanne. Kulkuyhteys asunto-osakeyhtiön tontilta Koirasaarentielle tulee olemaan Reiherintien kautta.

Lisäksi huomautuksessa edellytetään työmaan lähellä olevien asuntojen katselmointia ennen räjäytystöitä sekä esitetään huoli rakennustöistä aiheutuvan melun, pölyn ja muiden haittojen hallinnasta sekä kysytään, miksi rakennuspaikalla ei ole huomautushetkellä ollut rakennushankkeesta kertovaa kylttiä.

Hakija toteaa vastineessaan, että edellä mainitut huolenaiheet kuuluvat normaaliin rakennustöitä edeltävään ja työmaa-aikaiseen käytänteeseen, jotka sovitaan rakennustyöt toteuttavan urakoitsijan kanssa ja osasta säädetään myös rakennuslupan lupamääräyksissä.

Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Lausunto	4 kpl
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
	Naapurin huomautus	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Naapurin suostumus	1 kpl
	Päätös	1 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
	Rasitesopimus	1 kpl
	Sijoituslupa-asiakirja	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
	Valtakirja	1 kpl

Päätös Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen valmiiksi asti ennen luvan lainvoimaisuutta. Kaupungin ei tarvitse asettaa vakuutta.

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.

Sovelletut oikeusohjeet Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 §, 69 §, 76 §, 78 § ja 111 § - 116 §:t

Maankäyttö- ja rakennuslaki
115 § Kerrosala
217 § Kerrosalaa koskeva siirtymäsäännös

Ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017

Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta 2017/848

Vaaditut työnjohtajat Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset Aloittamisilmoitus
Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmuks
Sijaintikatselmuks

	Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Detaljisuunnitelmat Muu suunnitelma
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Työmaasuunnitelma • Laadunvarmistusselvitys Työmaasuunnitelmassa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §) Hankkeen rakennusfysikaalinen suunnittelija tarkastaa ne rakennus-, rakenne- ja detaljisuunnitelmat, joilla on vaikutusta rakennuksen ulkovaipan vesitiiveyteen ja laatii suorittamastaan tarkastuksesta kirjallisen lausunnon. Hankkeessa on tehtävä RakL 114 §:n mukainen asiantuntijatarkastus toteutuksen suunnitelmien mukaisuudesta ulkovaipan vesitiiveyteen vaikuttavien rakenteiden ja detaljien osalta. Asiantuntijan lausunto laadunvarmistussuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017), RakL 111 § ja 114 §). Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laadunvarmistussuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvontapalvelun rakenneyksikölle ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §). Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. (RakL 118 §) 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. Työmaalta poistettavat maa-aines- ja raivausjätekuormat on peitettävä kuljetuksen ajaksi. Työmaalla on noudatettava seuraavia Helsingin kaupungin ohjeita:

- Työmaavesiohje liitteineen (maalämpökaivojen porausvesien käsittely ja tarkkailu)
- Kaivumaiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyohje
- Yleisten alueiden käyttö, tilapäiset liikennejärjestelyt ja katutyöt
- Kaupunkitilaohjeen kasvillisuuden "Katu- ja puistopuut" -ohje

Mikäli perustamistöiden yhteydessä havaitaan pilaantuneita maa-aineksia tai rakennusjätteitä, on otettava yhteyttä Helsingin ympäristönsuojeluyksikköön ja noudatettava heidän ohjeitansa.

Energiakaivot

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymppalu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

Reiät on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Poraustyössä on otettava huomioon rakennettavuusselvityksen huomautukset.

Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikiä peittämistä, jotta niiden täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareikien pituudesta ja porareikien kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reiät porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteessä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Lämpökaivojen porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivojen lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

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

Detalji- ja värisuunnitelmat (parvekkeet kaiteineen ja liittymisineen, ikkunat liittymineen, räystäät ja tiililadontakuviot, julkisivujen puuverhoilujen, eri ulko-ovityyppien julkisivuliittymät ja ulkotilojen kaiteiden ja katosten liittymät ja detaljit) sekä Muu suunnitelma eli mainos- ja ulkovalaistus suunnitelma tulee toimittaa Lupapisteeseen hyvissä ajoin ennen toteutusta edeltävää mallitarkastusta. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että hyvissä ajoin ennen muuraustyön, lasuurikäsitteilyiden ja maantasokerroksen muottipinnan sekä puuverhoilujen sekä ulokeparvekkeiden toteuttamista/tuotantoonpanoa on pidettävä julkisivudetaljien väri- ja mallitarkastus, jossa paikalla on pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja hakijan edustajat sekä kutsuttuna rakennusvalvonnan lupayksikön edustaja. Mallit, kun kyseessä on väri- ja/tai

struktuurimalli koko per näyte on noin 1 m², on sijoitettava helposti tarkasteltavissa olevaan paikkaan. Tontin eteläreunalle suunniteltu putoamissuojaukseksi esitetty lohketukimuuri ja metallirakenteinen suoja-aita on mallitarkastettava hyvissä ajoin ennen toteutusta, jolloin rakennusvalvonnasta kutsutaan lupayksikön edustajaksi maisema-arkkitehti. Tarkastuksissa määritellään lopullinen hyväksyttävä toteutustapa. Edellä lueteltujen yksityiskohtien toteutusta edeltäviä mallitarkastuksia voidaan järjestää työmaan edetessä ja paikalle kutsutaan edellä mainitut tahot, mahdollisen valomainoksen/julkisivuvalaistuksen kyseessä ollessa, myös kaupungin valaistuspäällikkö kutsutaan paikalle.

Piha- ja istutussuunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen puiden kaatamista.

Ennen kuin rakennus osaksikaan hyväksytään käyttöön, on liikkumisesteettömien kulkureittien opastussuunnitelma oltava toimitettu Lupapisteeseen ja opasteet on oltava asennettuina.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla TAI pitkäaikaisella tontinvuokrasopimuksella.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ja toimitettava Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastuslaitokselta on tilattava palotarkastus ennen käyttöönottoa ja tarkastuksen pöytäkirja on esitettävä käyttöönottokatselmuksessa.

Rakentamisen yhteydessä ennen asuntojen käyttöönottoa on varmistettava esimerkiksi ääneneristysmittauksin liiketilojen ja asuintilojen, talopesulan ja asuintilojen sekä muiden yhteistilojen ja asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen ($R'w > 55$ dB ja $L'n, w < 53$ dB).

Tarvittaessa leikki- ja oleskelualueen itäreunaan tulee sijoittaa tontin rajan suuntainen vähintään 2 metriä korkea meluaita, mikäli korttelin itäosan rakennus ei ole vähintään runkovahtiina ennen käyttöönottoa.

Viimeistään rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa on esitettävä selvitys matkaviestimien kuuluvuudesta.

Rakennuksista ja piha-alueista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Asuntoja ei saa käyttää kaupalliseen majoitustoimintaan. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Käsittelijä
Päätätj

Anne Vähätalo
Tiimipäällikkö Hanna Tiira
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuuluspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

4.12.2025
5.12.2025
viimeistään 12.1.2026
13.1.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.1.2029 ja saatettava loppuun 13.1.2031 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.