

Lupatunnus	LP-091-2025-01674
Kiinteistötunnus	91-28-210-9
Kiinteistön osoite	Maunulantie 20
Pinta-ala	0.4595 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen Maalämpökaivojen rakentaminen 15 kpl ja 3 kpl varakaivoja. Haetaan aloittamisoikeutta rakennusluvan mukaisille töille lämpökaivoineen loppuunsaattettuna
Lisäselvitykset	Tontille 28210/9 rakennetaan senioriasukkailla suunnattuja vuokra-asuntoja. Tontilla ei ole perheasuntovaatimusta. Hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto on valtion tukema vuokra-asuminen (ARA-vuokra). Pohjaratkaisu Asuinkerrostalo koostuu kahdesta nelikerroksisesta yhden porrashuoneen lamellista. Lamellit on liitetty toisiinsa melua estävällä aidalla. Kerrosluku porrastuu siten, että molempien lamellien länsipää on kerrosta matalampi. Rakennetaan 55 senioriasukkailla tarkoitettua Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistukseen tulevaa asuntoa, joiden koko vaihtelee 31,5 – 55 m² välillä. Pienempien asuntojen mahdollista myöhempää yhdistämistä varten asuntojen välisiin seiniin on esitetty ovivarauksia. Asuntojen keskipinta-ala on 43,2 m². Asunnot on suunniteltu esteettömiksi. Kellaritiloja ei rakenneta. Väestönsuoja sijoittuu maantasokerrokseen. Julkisivut Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on asemakaavan mukaisesti puu. Maantasokerroksessa on käytetty vaaleansävyistä muurattua tiiltä. Rakennuksessa on vinot kattolappeet. Pihan puolelle etelään suuntautuville lappeille sijoitetaan aurinkosähköpaneelija. Pihajärjestelyt ja hulevedet Piha-alue toteutetaan tonteille 28210/9 ja 28209/4 laaditun yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Tontti on puustoinen. Tontin muodosta ja rakennusalan sijoittumisesta johtuen metsikön säästäminen ei ole mahdollista, mutta yksittäisiä, hyväkuntoisia ja selviytymiskelpoisia puita on merkitty säästettäväksi. Tontin eteläreunalla on istutusvyöhyke puusto- ja pensasistutuksineen. Se tulee palvelemaan myös liito-oravien yhteysreittinä. Rakennuksen ympärille jää tilaa kulku- ja pelastusreiteille. Pihalla hulevesiä viivytetään viivytysputkiston avulla. Kiinteistöille 91-28-209-4 ja 91-28-210-9 tehdään yhteinen energiakaivokenttä. Energiakaivoja on yhteensä 21 kpl + 4 kpl varakaivoja tarvittaessa. Porattavista energiakaivoista 15 kpl + 3 kpl varakaivoja sijaitsee tontilla 91-28-210-9. Energiakaivojen syvyys 420 m. Rakennusluvan mukaisille töille lämpökaivoineen haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta. Suunnitelmassa hankkeelle on osoitettu yhteensä 105 polkupyöräpaikkaa, joista 81 polkupyöräpaikka sijaitsee ulkoiluvälinevarastoissa. Autopaikkoja rakennetaan 19.

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu seuraavat asiakirjat:

Erityisselvitykset:

- Rakennusoikeuslaskelmat
- Perustamistapalausunto
- Selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Kosteudenhallintaselvitys
- Energiaselvitys ja todistus, E-luku on 75 kWh/m² (A-luokka)
- Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
- Pelastuslaitoksen leimaama paloturvallisuussuunnitelma
- Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys
- Viherkertoimen tulokortti (viherkerroin 1,34 > Tavoitetaso 0,9)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat:

- aloittamisoikeus
- vuokrasopimus
- hankeselostus
- sijoitusopimus
- yhteisjärjestelysopimusluonnos
- alueryhmän lausunto

Alueryhmä on antanut suunnitelmista puoltavan lausunnon 19.6.2025

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut on todennut TRT-testikaivon poraamista koskevan luvan yhteydessä seuraavaa:

Porausalueen ympäristössä on tehty pilaantuneen maaperän puhdistamistöitä. Porausalueen länsipuolella osoitteessa Pirkkolantie 2 on sijainnut Maunulan Teboil polttonesteiden jakeluasema. Polttonesteiden jakelutoiminta päättyi vuonna 2019, ja maaperää puhdistettiin purkutöiden yhteydessä vuonna 2020. Vuonna 2020 laaditun riskinarvion mukaan kiinteistöllä todettiin vuoden 2019 pohjavesitarkkailun yhteydessä kahdessa pohjavesiputkesta otetussa näytteessä trikloorieteeniä (0,00012 µg/l). Ympäristöseuranta- ja -valvontayksiköllä ei ole tietoja siitä, onko polttonesteiden jakeluaseman toiminnasta kulkeutunut haitta-aineita pohjaveden kautta maalämpökaivojen porausalueen suuntaan. Lisäksi maalämpökaivojen porausalue sijoittuu hyvin lähelle Haaganpuroa, joka on taimenpuro eli herkkä vesikohde.

Ympäristöpalveluiden ohjeet porausvesien ja -lietteen käsittelystä on huomioitu tämän päätöksen energiakaivojen rakentamisen lupaehdoissa.

Rakennusoikeus

Tontin käytettävissä oleva rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 3 000 m²

Rakennusoikeudesta käytetään:

3 140 m² Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala

Lisäkerrosala:

236 m² Asemakaavan sallima lisäkerrosala

MRL 115 §:n sallima lisäkerrosala:

132 m² US ja VS 2

77 m² VSS lisäkerrosala 3

39 m² Talotekniset kuilut ja hormit lisäkerrosala 4

275 m² Yleis. til. avaut. tekn. tila lisäkerrosala 5

Kerrosala yhteensä 3 900 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Erittäin vaativa

Rakennussuunnittelija

Erittäin vaativa

Vastaava rakennesuunnittelija

Vaativa

Rakennusfysikaalinen suunnittelija

Vaativa

Pohjarakennesuunnittelija

Erittäin vaativa

	LVI-suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	Vastaava rakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija		, diplomi-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija		, diplomi-insinööri
Kerrosala	3900 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3140 m ²		
Tilavuus	13090 m ³		
Rakennettava kokonaisala	3900 m ²		
Paloluokka	P1		
VSS-luokka	S1		
Autopaikat	20: Heka Maunula Maunulantie 20		
	Autopaikat vähintään		24
	Rakennettava		19
Poikkeamiset	Poikkeamiset asemakaavasta perusteluineen:		

1 Asemakaava: Tontin 28210/9 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 3.000 k-m²
 Poikkeama: Rakennusoikeus ylittyy n. 140 m², joka on n. 4,67 % sallitusta rakennusoikeudesta.
 Suunnitteluratkaisu: Rakennettava asuntokerrosala on n. 3.140 m².
 Perustelu: Perusteluna on hankkeen tilaohjelma, jonka avulla pyritään toteuttamaan monipuolinen jakauma senioriasukkaille tarkoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

2 Asemakaava: Tontilla 28210/9 kaikkien asuntojen on avauduttava julkisivun puolelle, jossa ei ole asemakaavassa osoitettu ääneneristysvaatimuksia.
 Poikkeama: osa asunnoista avautuu julkisivun puolelle, jolle on kaavassa osoitettu ääneneristysvaatimus.
 Suunnitteluratkaisu: Tontilla 28210/9 rakennusten päädyissä olevat asunnot avautuvat julkisivun puolelle, jonne on asemakaavassa osoitettu 28 dB ääneneristysvaatimus.
 Perustelu: Perusteluna on hankkeen tilaohjelma, jonka avulla pyritään toteuttamaan monipuolinen jakauma senioriasukkaille tarkoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
 Päätyjulkisivuja suojaavat Pirjontien puolelta kiinteästi lasitetut parvekkeet. Ne muodostavat päätyasuntojen parvekkeille ja parvekkeiden katveeseen hiljaisemman julkisivuosan, josta asuntoja voidaan mm. tuulettaa. Lisäksi asemakaavassa osoitettu ääneneristysvaatimus voidaan saavuttaa käyttämällä tavanomaisia ikkunoita.

3 Asemakaava: Rakennusten julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden on oltava pääosin ripustettuja.
 Poikkeama: osa parvekkeista tukeutuu maahan
 Suunnitteluratkaisu ja perustelu: Tontilla 28210/9 on asuntoparvekelinjojen kohdalla maantasokerroksessa 11 asuntoparveketta, yksi talosaunan ulkotila ja kaksi lukittavaa UVV-tilaa. Kahden parvekelinjan kohdalla on porrashuoneen sisäänkäynti, jota on korostettu pilarilla ja osastoivalla seinällä.

4 Asemakaava: Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla 28210/9: asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m², vieraspysäköintiä varten 1 ap / 1000 k-m², vieraspaikat tulee sijaita tontilla. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Asemakaavan mukainen autopaikkalaskelma: asunnoille (3.140 k-m² x 1 ap / 130 k-m²) - 20% = 20 ap (19,323) + vieraspaikat 3.140 k-m² x 1 ap / 1000 k-m² = 4 ap (3,140) on yhteensä 24 autopaikkaa.
 Poikkeama: autopaikkoja toteutetaan vaadetta vähemmän.
 Suunnitteluratkaisu: Suunnitelmassa hankkeelle on osoitettu yhteensä 19 autopaikkaa, joista asunnoille 15 ap ja vieraspaikkoja 4 ap.
 Perustelu: Perusteluna on hankkeen luonne ARA:n erityisryhmien investointiavustusta saavana erityisryhmähankkeena. Sen asunnot on suunnattu pienituloisille ikääntyneille.

Pienituloisten eläkeläisten taloudelliset mahdollisuudet auton hankkimiseen ja ylläpitoon ovat myös muita kaupunkilaisia huonommat. Hanke sijoittuu raide- ja bussiliikenteen solmukohtaan ja etäisyys ulko-ovilta lähimmälle Raidejokerin pysäkillä n. 100 metriä.

5 Poikkeamiset Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksestä perusteluineen:
Rakennusjärjestys: Rakennus saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti: parvekkeet 1,2 metrillä.
Suunnitteluratkaisu ja perustelu: Tontilla 28210/9 pihan puolelle avautuvien asuntojen parvekkeet ulottuvat asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli enemmän kuin 1,2 metriä. Perusteluna on seniorivuokra-asuntojen parvekkeiden esteettömyys ja käytettävyys. Parvekkeet myös suojaavat rakenteellisesti etelään avautuvia asuntoja ylikuumenemiselta.

Lausunnot

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 17.9.2025, Lausunto
Asemakaavoitus, 19.11.2025, Ei huomautettavaa

Naapurien kuuleminen

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

Naapurikiinteistön 91-28-209-3 (Lampuotilantie 17a) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

1. Rakennusoikeutta ei saa ylittää.
2. Kerrosluvun porrastus tulee tehdä rakennuksen eteläpäätyyn (Lampuotilantien pientalojen suuntaan) tai rakennuksia tulee siirtää kokonaisuudessaan itään päin
3. Rakennus ei saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli. Kaikkien asuntojen tulee avautua rakennuksen eteläpuolelle.
4. Autopaikkojen vähimmäismäärästä ei saa poiketa
5. Uudisrakennuksen etäisyys pientaloihin nähdessä tulee olla vähintään 14 metriä

Naapurikiinteistön 91-28-209-3 (Lampuotilantie 17b) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

1. Vastustamme koko projektia. Pientalotontteja myydessä luvattiin, että viereinen tontti pysyy viheralueena, minkä seurauksena paritaloon on suunniteltu avarat ikkunat tulevaa kerrostaloa kohti. Tämä tulisi huomioida tulevan rakennuksen sijoittumisessa tontille, niin että siitä olisi mahdollisimman vähän haittaa paritalon viihtyisyydelle, yksityisyydelle ja arvolle.
2. Emme hyväksy rakennusoikeuden ylittämistä. Tontti on kapea, lähellä pientaloja ja haittaa merkittävästi meitä naapureita jo kaavassa olevan rakennusoikeuden kokoisena. Perustelu ylitykselle on kyseenalainen.
3. Emme hyväksy parvekkeiden ulottumista asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli enemmän kuin 1,2 metriä. Rakennus tulee jo asemakaavan mukaan todella lähelle pientaloja, joten emme hyväksy yhtään poikkeamista.

Hanke toteaa vastineessaan seuraavaa:

Asuntotuotannon tiedossa on ollut, että hanke on aiheuttanut huolta Lampuotilantien naapurien keskuudessa jo kaavoitusprosessin aikana. Naapurien huoli on suunnittelussa pyritty huomioimaan ja poikkeamia asemakaavasta on vähennetty. Rakennuksen runkosyvyyttä on kavennettu niin, että rakennus itsessään ei enää ylitä rakennusalaan naapurin suuntaan. Rakennuksen siirtämistä lähemmäs Pirjontietä on tutkittu, mutta se tuotti rakennustyön toteutukseen liittyviä ongelmia etäisyyden tontin rajaan jäädessä tuolloin noin 1 metriin.

Naapuruston huomautukset kohdistuvat osittain asemakaavaproessiin, kaavan laatimiseen sekä kaupungin asuntopolitiikkaan, eivätkä siten ole tämän hankevaiheen asioita.

Helsingin asuntotuotanto on suunnittelun ohjauksessa pyrkinyt noudattamaan asemakaavan henkeä ja poikkeamaan sen määräyksistä vain erityisen harkitusti, jotta alueelle saataisiin toteutettua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)

hyväksynnän täyttäviä laadukkaita asuntoja.

1. Rakennusoikeutta ei saa ylittää.

Kerrosalailitys 140 m² (4,67%) sallitusta rakennusoikeudesta on vähäinen.

2. Kerrosluvun porrastus tulee tehdä rakennuksen eteläpäätyyn (Lampuotilantien pientalojen suuntaan) tai rakennuksia tulee siirtää kokonaisuudessaan itään päin. Asemakaava mahdollistaa rakennuksen A ja B osien päätyjen porrastamisen suunnitellulla tavalla (asemakaavassa vaatimus rakentaa vajaa ylin kerros). Tällä on haluttu tuottaa Pirjontielle vaihtelevampi katujulkisivu. Ratkaisu on rakennusteknisesti toimivampi ja tuottaa parempia asuntoja kuin porrastaminen etelään.

3. Rakennus parvekkeineen ei saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan yli enemmän kuin 1,2 m.

Mikäli parveke ulottuisi Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 1,2 m rakennusalan ulkopuolelle, sen sisämitaksi jäisi alle 1 m, mikä on parvekkeen kalustettavuuden kannalta toimimatonta. Rajoittuneen toimintakyvyn vuoksi parveke saattaa tilapäisesti olla asukkaan pääsääntöinen ulko-oleskelutila, jolloin mitoituksessa on otettava huomioon pyörätuolin käyttö. Asemakaavan mukaan parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä. Parvekkeiden etäisyys naapuritonttien rajasta jää riittävän suureksi, jolloin sillä ei ole vaikutusta naapurin etuun.

4. Autopaikkojen vähimmäismäärästä ei saa poiketa.

Autopaikkojen vähentämiseen asemakaavan mukaisesta paikkamäärästä on alueryhmäkäsittelyn aikana saatu puolto liikennesuunnittelijalta. Perusteena on asukkaiden heikentynyt liikuntakyky sekä sijainti hyvien liikeyhteyksien äärellä. Kaupunkiympäristölautakunnan esitys autopaikkojen vähentämisestä keskusta-alueen ulkopuolella asemakaavan mukaisesta vaatimuksesta on ollut esillä kaupungin sisäisessä käsittelyssä. Uutta autopaikkojen laskentaohjetta ei ole vielä hyväksytty, mutta sen mukaan tällä alueella vaatimus olisi 1 ap/280 km² ja vieraspaikat voisivat sijaita katualueella.

5. Uudisrakennuksen etäisyys pientaloihin tulee olla vähintään 14 m.

Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, jolloin sen etäisyys tontin rajaan on 14 metriä.

Maunulantie 20:n piha kulkuväylineen on 1,5-2 metriä alempana kuin Lampuotilantie 17:n tontti, mikä parantaa naapurin pihojen ja näkymien yksityisyyttä. Hanke tulee lisäksi parantamaan yksityisyyttä toteutusvaiheessa ikivihreillä lisäistutuksilla tonttien välisellä istutuskaisalla.

Huomautukset koskien naapureiden yksityisyyttä on huomioitu lupapäätöksessä tonttien rajalle sijoittuvan istutusalueen käsittelyssä.

Naapureiden huomautukset ja hakijan vastine ovat päätöksen liitteinä.

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Muistio	1 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	4 kpl
Päätös	1 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty aloittamisoikeudella

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

Hakemus rakennustyön aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen ennen päätöksen lainvoimaisuutta myönnetyn luvan mukaisille töille maalämpökaivoineen. 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.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 § ja 78 §

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.

Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:

PIMA-selvitys

Asiantuntijan lausunto pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällöstä
Työmaasuunnitelma

Pätevän asiantuntijan laatima selvitys suunnitteluratkaisun vaatimuksenmukaisuudesta, mikäli ulkoseinissä käytetään lämmöneristettä, joka on eristävältä osaltaan huonompaa luokkaa kuin B-s1, d0

Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:

Hulevesisuunnitelma lopullisena

Pohjarakennesuunnitelmat

Kaivantosuunnitelma

Paalutussuunnitelma

Rakennesuunnitelmat

Palokatkosuunnitelma

Pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelmat

Pihasuunnitelma

Ennen energiakaivojen poraamista on toimitettava Porausvesien ja -lietteiden käsittelysuunnitelma maahan imeyttämisestä ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön maaperävalvontatiimille.

Raitiotien läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa raitiovaunuliikenteelle.

Kaikki rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjavedenpinnan alenemista.

Maankaivuutöissä on huomioitava, että pilaantuneen maan kaivu (pitoisuudet yli alemman ohjearvon) on luvanvaraista ja edellyttää ilmoituksen ja kunnostussuunnitelman laatimista pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maan puhdistamisesta on pyydettävä Helsingin kaupungin ympäristöpalvelulta ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen päätös.

Massanvaihdon ja muiden tehtävien täyttäjien kiviainesmateriaalien tulee täyttää Säteilyturvakeskuksen ohjeessa ST 12.2 esitetyt vaatimukset.

Suunnitelmissa on huomioitava alueen radon-riski.

Työmaavesistä on laadittava erillinen hallintasuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä. Suunnitelmassa on huomioitava viereinen Haagan puro. Työmaavesien hallinnassa on soveltuvin osin noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija ennen aloituskokouksen varaamista. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman toimittamisen yhteydessä on toimitettava myös todistus maisemasuunnittelijan kelpoisuudesta. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain asemapiirroksessa) kaadettaviksi osoitettujen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Säilytettävien puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Naapuritonttien vastainen istutuskaisista istutetaan kerroksellisesti ja käyttäen osin ikivihreitä puita ja pensaita pientalonaapureiden yksityisyyden suojaamiseksi.

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. Yhteisjärjestelyjen pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla ennen yhteisjärjestelyn piiriin kuuluvan ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastustie ja nostopaikat on suunniteltava ja toteutettava huomioiden paikallisen pelastuslaitoksen ohjeet (HIKLU). Nostopaikkojen toimivuuden varmistaminen ja mm. talvikunnossapito kuuluu kiinteistölle.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1,0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Aurinkosähköjärjestelmien asennuksissa on noudatettava niitä koskevia ajantasaisia standardeja ja määräyksiä. Invertterin sijoituspaikka esitetään jatkosuunnitelmissa noudattaen sähköturvallisuuslakia ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) määräyksiä.

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 nimettyinä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava pitkäaikaisella tontinvuokrasopimuksella.
- 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 yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennustöiden aloittamista ja niiden jälkeen suoritetaan kohteesta alle 50 metrin etäisyydellä sijaitseissa rakennuksissa tai niiden osissa katselmuksia.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa paikalla on tehtävä äänitasomittaukset, joilla varmistetaan rakennuksen ääniympäristön määräystenmukaisuus.

Energiakaivojen rakentaminen:

Energiakaivojen tontin rajan ylittävälle kallistuksille tulee olla myönnettynä sijoituslupapäätös ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Energiakaivon rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Reikä on porattava paikkaan (kaivalue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt.

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

Jos reikä porataan kaivuluvan johtoselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen luvan liitteenä olevan johtoselvityksen mukaisena. Se tapahtuu päivittämällä kaivuluvan johtoselvityskaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristöhaittojen torjunta

Valtioneuvoston asetuksen (214/2007) mukaisen kynnysarvon ylittävät, mutta alemman ohjearvon alittavat kaivumassat ja porauslietteet tulee toimittaa vastaanottopaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisen laatuista maa-aineksa tai porauslietteitä. Mikäli maalämpökaivojen rakentamistoissa tai muissa kaivutöissä todetaan viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta (esimerkiksi haju, väri, jätteisyys), tulee ympäristöasiantuntijan ottaa edustavat maaperänäytteet ja tutkia haitta-aineiden pitoisuudet. Mikäli maaperässä todetaan alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita, tulee olla yhteydessä ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön maaperävalvontatiimiin (kymp.maaperavalvonta@hel.fi). Tarvittaessa tulee tehdä ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

Lietteen ja vesien käsittely

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 porausvesiä imeytetään maaperään, tulee porausvesistä tutkia vähintään maaperätutkimuksissa todettujen kynnysarvon ylittäneiden haitta-aineiden pitoisuudet. Tarvittaessa porausvedet tulee käsitellä siten, ettei niiden maahan imeytymisestä aiheudu maaperän pilaantumista tai sen vaaraa. Mikäli porausvesiä ei saada riittävästi puhdistettua, tulee ne toimittaa HSY:n luvalla jätevesiviemäriin tai vastaanottopaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kyseisen laatuista vettä.

Porausvesien käsittelystä syntyvä kiintoaine ei saa tuulen tai sateen mukana levitä hallitsemattomasti ympäristöön.

Porausvesien ja -lietteiden käsittelysuunnitelma maahan imeyttämisestä tulee toimittaa ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön maaperävalvontatiimille (kympp.maaperavalvonta@hel.fi) ennen maalämpökaivojen poraustöiden aloittamista.

Vesien käsittelyssä on huomioitava erityisesti Haaganpuro, ja huolehdittava siitä, ettei purolle aiheudu haittaa, ja että porausvesien käsittelykapasiteetti on riittävä suhteessa vesimäärään. Herkän vesikohteen läheisyydessä kiintoaineen tulee olla huomattavasti alle 300 mg/l.

Mikäli maalämpökaivojen porausvesiä käsitellään saostuskemikaalilla, esim. alumiinisulfaattilla, tulee poistovedestä mitata pH ennen sen johtamista hulevesiviemäriin. Vesistöön johdettavan veden pH:n tulee olla välillä 6-9.

Muulta osin porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminenjaymparisto/ymparistonsuojelu/PKSMaalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf). Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

Maalämpökaivon porauksen aloitusilmoitus

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä, vähintään 3 arkipäivää ennen poraustyön aloittamista, ilmoitus ympäristövalvonnalle poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Aloitusilmoitus tehdään sähköpostiin kympp.maaperavalvonta@hel.fi. Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä. 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.

Meluntorjunta

Maalämpökaivojen porauksen aiheuttamasta melusta pitää aina tiedottaa lähiympäristön häiriytyville kohteille. Asuinrakennuksissa tiedote pitää jakaa vähintään kaikkiin porraskäytäviin, mutta mieluiten kaikkiin asuinhuoneistoihin. Lisäksi on erittäin tärkeää, että melun aiheuttaja sopii tarvittavista meluntorjuntatoimenpiteistä melulle altistuvien hoito- ja oppilaitosten ym. erityisen herkkien kohteiden kanssa neuvottelemalla. Porausmelu ei saa haitata em. kohteiden toimintaa.

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.

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

Polttoaineiden käsittely

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

Maalämpöporaustyömaiden valvonta

Valvontaviranomaiset tekevät pistokoeluonteisesti tai haittailmoitusten perusteella tarkastuksia poraustyömaille.

Pohjaveden suojele

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.

Päätös lähetetään huomautuksen tehneille naapureille.

Vakuus	27.10.2025
Käsittelijä	Arkkitehti Marja-Liisa Honkanen
Päätätjä	Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	19.11.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	20.11.2025
Muutosta haettava	viimeistään 29.12.2025
Päätös lainvoimainen	30.12.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.12.2028 ja saatettava loppuun 30.12.2030 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.