

Lupatunnus	LP-091-2025-01827
Kiinteistötunnus	91-40-170-7
Kiinteistön osoite	Peltokylänkuja 11
Pinta-ala	0.1620 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Asemakaava 12243 Lainvoimaisuus v. 2015
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Kolmen omakotitalon ja yhden talousrakennuksen rakentaminen sekä kolmen energiakaivon poraaminen

Haetaan rakentamislupaa kaupungin vuokratontille kolmen kaksikerroksisen omakotitalon ja yhden talousrakennuksen rakentamiselle. Porataan kolme energiakaivoa.

Omakotitaloissa on puuverhotut julkisivut ja harjakatot ovat peltiä. Talousrakennus on yksikerroksinen ja siinä on viherkatto.

Tontille sijoitetaan 6 autopaikkaa, joista 3 talousrakennuksen autosuojaan ja 3 avopaikkaa. Tontille sijoitetaan asemakaavan vaatimat polkupyöräpaikat (1 pp / 30 k-m²) 16 pp katoksiin.

Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään osin asuntojen varastojen rakentamiseen asuinrakennusten yhteyteen 5 m² / asunto.

Omakotitalojen yhteyteen rakennetaan asuntojen ulkopuoliset tekniset tilat 6 k-m² / asunto. Tekniset tilat rakennetaan rakennusoikeuden lisäksi (RakL 9 §).

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

Energiaselvitykseen liitettyjen energiatodistuksien mukaan rakennuksien suunniteltu energiatehokkuusluokka on B (E-luku 91).

Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251137, jonka perusteella energiakaivojen poraaminen on merkityille kaivualueille selvityksessä esitetyn ehdoin mahdollista.

Hallinnanjakoaalueiden yhteisistä putkista on toimitettu sopimus. Lisäksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Lisäselvitykset

Rakenteiden paloluokkavaatimukset:
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Rakennusoikeus

Tontin pinta-ala: 1620 m²
Tontin rakennusoikeus: 450 m²
Lisärakennusoikeus: 25 m²/ asunto talous- tai autosuojatilaa
Kustin lisärakennusoikeus: 5 % kerrosalasta

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:
talo A: 150 m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa
talo B: 150m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa
talo C: 150 m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa

Käytetty rakennusoikeus muodostuu:

450 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

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

3 m² asuinrakennus kuilut ja hormit, RakL 9 §

60 m² autosuoja (lisäkerrosalaa)

15 m² varasto asuinrakennuksen yhteydessä (lisäkerrosalaa)

18 m² tekninen tila asuinrakennuksen yhteydessä, RakL 9 §

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Tavanomainen

Rakennesuunnittelija

Tavanomainen

Pohjarakenteiden suunnittelija

Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

[REDACTED], arkkitehti

Rakennussuunnittelija

[REDACTED], arkkitehti

LVI-suunnittelija

[REDACTED], LVI-insinööri

Rakennesuunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

Pohjarakenteiden suunnittelija

[REDACTED], rakennusinsinööri

Kerrosala

528 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

450 m²

Tilavuus

1865 m³

Rakennettava kokonaisala

576 m²

Paloluokka

P3

Autopaikat

TALO A: omakotitalo

Autopaikat vähintään

1 ap+1

tilap.tila/as

Rakennettava

1

TALO B: omakotitalo

Autopaikat vähintään

1 ap+1

tilap.tila/as

Rakennettava

1

TALO C: omakotitalo

Autopaikat vähintään

1 ap+1

tilap.tila/as

Rakennettava

1

TALRAK: talousrakennus

Rakennettava

3

Poikkeamiset

1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä:

Poiketaan asemakaavan mukaisista rakennusalueiden rajoista asuinrakennusten sijoittumisen osalta.

Hakijan perustelu: Rakennukset sijoittuvat rakennusaloilleen yli 50 % ja ylityksille on saatu naapureiden suostumus. Ylitys luoteen suuntaan talo A noin 1,5 metriä, talo B noin 1,5 metriä, talo C noin 2,5 metriä, talo C lounaan suuntaan noin 1,4 metriä. Talousrakennus etelän suuntaan noin 0,3 metriä. Poikkeamaa rakennusalueen rajoista perustellaan kokonaisratkaisulla, jossa asunnot ja niiden piha-alueet saadaan avautumaan poispäin naapurista viereiselle VL-alueelle. Autosuojan osalta perusteluna on autolle riittävän syvä katos.

2) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä:

Poiketaan asemakaavan sallimasta korkeudesta (2,5 metriä) talousrakennuksen osalta.

Hakijan perustelu: Talousrakennuksen sisäkorkeudeksi halutaan 2,4 metriä, jotta sinne mahtuu auto ja lisäksi kattorakenteet vaativat tilansa. Talousrakennuksen korkeus on noin 3 metriä mitattuna tulevasta maanpinnasta. Talousrakennus sijoittuu asemakaavan määräämänä maastonmuodoiltaan sellaiseen kohtaan, että vanhasta maanpinnasta mitattuna sen korkeus on suurempi. Tontin ja tulevan ajopihan korkeusasemat sekä käytettävyyden huomioon ottaen talousrakennuksen ja maanpintojen korkeusasema on

luonteva.

3) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä:

Asemakaavan mukaan asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7 metriä.

Hakijan perustelu: Suunnitellut rakennukset ovat samanlaisia ja alle 7 metriä korkeita.

Talot B ja C sijoittuvat tontilla sellaiseen kohtaan, että maanpintaa täytyy muokata ja nostaa nykyisestä, jotta viemärit saadaan kaatamaan ja jotta talot asettuvat sopivaan korkeusasemaan suhteessa piha-alueisiin ja naapureihin. Tontin maanpintaa on muokattu alueen esirakentamisen yhteydessä. Nykyisestä maanpinnasta mitattuna keskikorkeus ylittää asemakaavan salliman 7 metriä korkeuden talo B:n osalta 0,3 metriä ja talo C:n osalta 0,5 metriä. Tulevasta maanpinnasta mitattuna 7 metrin enimmäiskorkeus ei ylitä.

4) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2 §

Rakennukseen johtava kulkuväylä:

Rakennuksiin ei rakenneta liikkumisesteille soveltuvia luiskia.

Hakijan perustelu: Asuntojen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraus jota voidaan pitää riittävänä järjestelynä korkeuserot ja tonttiolosuhteet huomioon ottaen.

Lausunto	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 10.6.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Liitteet	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys 1 kpl Muu selvitys 2 kpl Naapurin suostumus 6 kpl Todistus hallintaoikeudesta 2 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.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. 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 Pihasuunnitelma

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen 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.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Energiakaivojen poraamista ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Energiakaivojen rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), 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

Lietteen ja vesien käsittely

Energiakaivon 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 energiakaivojen porausvesien käsittelyohjetta (www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminenjaymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf). Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

Energiakaivon porauksen aloitusilmoitus

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä, vähintään 3 arkipäivää ennen poraustyön aloittamista, ilmoitus ympäristövalvonnalle poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Aloitusilmoitus tehdään sähköpostiin kyp.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.

Lisävaatimukset lietteen ja vesien käsittelylle pilaantuneilla alueilla

Porauslietteen ja veden käsittelyssä alueilla, joilla on todettu pilaantunutta maaperää tai haitta-aineita, on edellä mainitun lisäksi noudatettava seuraavaa: Aloitusilmoituksen yhteydessä tulee esittää tutkimustulokset karkean kiviaineksen ja porauslietteen haitta-ainepitoisuuksista sekä loppusijoituspaikasta. Pilaantunutta lietettä ei saa sijoittaa maaperään ilman ympäristölupaa tai pilaantuneen maaperän puhdistamispäätöstä. Porausvesi, joka on peräisin pilaantuneelta alueelta, tulee joko johtaa jätevesiviemäriin Helsingin seudun ympäristöpalveluiden luvalla tai käsitellä ennen ympäristöön johtamista. Käsiteltyjäkään porausvesiä ei tule johtaa pilaantuneeseen maaperään.

Meluntorjunta

Energiakaivojen 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.

Energiakaivojen 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 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.

Energiakaivojen poraustyömaiden valvonta

Valvontaviranomaiset tekevät pistokoeluonteisesti tai haittailmoitusten perusteella tarkastuksia poraustyömaille.

Pohjaveden suojelu

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.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi: Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.

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.

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

Käsittelijä
Päätäjä

Lupa-arkkitehti Aila Taylor
Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

7.7.2025
8.7.2025
viimeistään 14.8.2025
15.8.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 15.8.2028 ja saatettava loppuun 15.8.2030 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.