

Lupatunnus	LP-091-2025-03201
Kiinteistötunnus	91-49-268-6
Kiinteistön osoite	Poikasaartentie 15
Pinta-ala	0.1189 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla on maisemallisia ja/tai kulttuurihistoriallisia arvoja jotka on säilytettävä.
	Kaava 11470 Lainvoimaisuus 2009
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Asuinpientalon ja siihen liittyvän autokatoksen rakentaminen sekä energiakaivojen poraaminen Rakennetaan 2-kerroksinen yksiasuntainen puurakenteinen omakotitalo, jonka yhteydessä on autokatos. Rakennusten julkisivut ovat pääosin hirsipintaiset, kaksikerroksisten osien vesikatteena on huopakate ja yksikerroksisten osien katot ovat viherkattoja. Esteetön sisäänkäynti toteutetaan luiskaratkaisulla. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A sekä energiatehokkuusluku on 70. Tontille porataan kolme maalämpöjärjestelmän suoraa energiakaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251199, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitettyin ehdoin mahdollista. Rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisia melumääräyksiä, jolloin rakennukselle ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täyttyväksi tavanomaisin rakentein. (360/2019 5 § 1.mom) Hankkeesta on toimitettu luontoarvot tontilla lomake ja esitetty pinnantasaussuunnitelma asemapiirroksessa.
Lisäselvitykset	Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
Rakennusoikeus	Tontin rakennusoikeus: Rakennusoikeus: 200 m² Tontille saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asunnon ulkopuolista, asuntoja palvelevaa aputilaa kuten autosuojia tai -katoksia sekä varasto- huolto- ja askartelutiloja. Nämä sijoitetaan rakennusalueelle rakennuksen pohjakerrokseen, talousrakennukseen tai -siipeen tai talousrakennuksen rakennusalueelle. Aputiloihin saa sisältyä myös enintään 10 m²:n suuruisia lasikuisteja. Aputiloja saa yhteensä olla enintään 60 m²/asunto jos niistä vähintään 20 m² on pohjakerroksessa, muuten enintään 50 m²/asunto. Aputiloja ei oteta huomioon autopaikkoja määritettäessä. Käytetty rakennusoikeus muodostuu: 200 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

	1 m ² asuinrakennuksen US yli 250 mm osa, RakL 9 §	
	49 m ² autokatos (lisärakennusoikeutta)	
	11 m ² varasto (lisärakennusoikeutta)	
	1 m ² asumisen aputilojen US yli 250 mm osa, RakL 9 §	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri
Kerrosala	266 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	200 m ²	
Tilavuus	922 m ³	
Rakennettava kokonaisala	266 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	AR: Asuinrakennus ja siihen kytketty autotalli (AT)	
	Autopaikat vähintään	3
	Rakennettava	3
Poikkeamiset	Poikkeamat:	

1. Rakennuksen 2-kerroksisen osan korkeus ylittää kaavan salliman 7,5m ja on 7,62m.
2. Rakennuksen julkisivumateriaali on hirsi ja hirsipaneeli. Asemakaavassa lukee, että rakennuksessa on oltava lautaverhous.
3. Yksi maalämpökaivoista sijoittuu alle 7,5m etäisyydelle tontin rajasta 28-46.

Perustelut:

1. Rakennuspaikka on rinteessä ja pohjoisjulkisivusta tulee muita julkisivuja korkeampi maaston muotojen takia. Ylitys on kuitenkin vain 12 cm, eli 1,6%.
2. Valittu hirsirakenne on ns. city-hirsi, jossa ei ole näkyviä hirrenpäitä liitoksissa ja hirret kulkevat samassa kerrassa. Hirsipinta ei poikkea ulkonäöltään leveästä lautaverhouksesta.
3. Rakennuspaikan maaperän olosuhteiden takia yhdellä kaivonporauksella ei ole mahdollista päästää tarvittaviin syvyyksiin, jonka takia kaivoja on 3 kpl. Kaivoja on pyritty sijoittamaan rakennusalueenrajan sisälle ja/tai sen läheisyyteen. Sijoituksissa on huomioitu myös tarvittavia suojaetäisyyksiä mm. rakennuksiin ja katualueen keskiliinaan.

Lausunnot

Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 22.9.2025, Lausunto
Kaupunkimittaushpalvelut(Sijaintilausunto), 19.12.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit ovat esittäneet huomautuksia poikkeamisista.

Naapurikiinteistön 91-49-268-7 haltijat ovat esittäneet poikkeamisista huomautuksen koskien rakennusalueen ulkopuolelle rakentamista.

Huomautukset on huomioitu. Suunnitelmia on päivitetty huomautuksen mukaisesti.

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit uudestaan päivitettyillä suunnitelmilla. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia päivitetystä hakemuksesta tai poikkeamisista.

	Naapurien huomautukset on toimitettu hakemuksen liitteiksi.																
Liitteet	<table><tr><td>Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Muu selvitys</td><td>3 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin huomautus</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin kuuleminen</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Naapurin suostumus</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä</td><td>1 kpl</td></tr><tr><td>Rakennusoikeuslaskelma</td><td>2 kpl</td></tr><tr><td>Todistus hallintaoikeudesta</td><td>1 kpl</td></tr></table>	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl	Muu selvitys	3 kpl	Naapurin huomautus	2 kpl	Naapurin kuuleminen	2 kpl	Naapurin suostumus	1 kpl	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl	Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl																
Muu selvitys	3 kpl																
Naapurin huomautus	2 kpl																
Naapurin kuuleminen	2 kpl																
Naapurin suostumus	1 kpl																
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl																
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl																
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl																
Päätös	Myönnetty																
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.																
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.																
	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.																
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59, 61 §, 63 § ja 196 § Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §																
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja																
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus																
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma																
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava: • Hulevesisuunnitelma • Pihasuunnitelma Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyö ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että																

alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Tontti sijaitsee tärkeällä lepakkoalueella, joten valaistuksen suunnittelussa tulee välttää tarpeettoman kirkasta valaistusta ja estää hajavalon suuntautuminen viereisille luontoalueille.

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.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Lupapisteeseen on toimitettava tarkastusinsinöörin käsiteltäväksi erityismenettelyn toimenpiteenä asiantuntijatarkastuslausunto koskien lasikaidarakenteiden suunnitelmia ja laskelmia. Lausunto on toimitettava ennen kyseisen rakennustyön aloittamista. (RakL 114 §, 116 §). Lasikaiteissa on huomioitava lintuturvallisuus.

Maalämmön rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle kympp.maaperavalvonta@hel.fi vähintään 3 arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön aloittamisilmoitukseen on lisättävä suunnitelma, jossa esitetään selkeästi kohteen porausveden käsittelyn lopulliset toimenpiteet: selkeytyskonttien koko ja määrä tai muu käsittelyjärjestely sekä mihin käsitellyt vedet johdetaan tai mahdollisesti imeytetään.

Ennen poraustyön aloittamista tulee varmistaa rakennettavuusselvityksen voimassaolo ja tarvittaessa tilata uusi rakennettavuusselvitys kaupunkimittauspalveluilta.

Energiakaivot on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Mikäli toteutusvaiheessa tulee tarve poiketa pääpiirustuksen mukaisista energiakaivojen määristä tai sijainneista, on otettava yhteys lupakäsittelijään, jotta rakennettavuusselvityksen päivitystarve voidaan selvittää ennen poraustyön suorittamista.

Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, kympp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Ympäristöhaittojen torjunta

Energiakaivojen ympäristöhaittojen torjunnassa tulee noudattaa Ympäristösuojelulakia,

Helsingin kaupungin ympäristösuojelumääräyksiä sekä muita asiaa koskevia lakeja, asetuksia, määräyksiä ja ohjeita. Ohjeet työmaan ympäristöhaittojen ehkäisyyn löytyvät Helsingin kaupungin verkkosivuilta.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Mikäli porausvedet johdetaan vesistöön HSY:n hulevesiviemärin kautta, tulee tästä tehdä ilmoitus HSY:lle ennen porauksen aloittamista: monttuvesi@hsy.fi. Porausvesiä voidaan johtaa jätevesiviemäriin vain HSY:n verkko-osaston luvalla.

Pintavesien pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

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

Mahdollisia avokalliopintoja ei saa rikkoa maalämpöä rakennettaessa.

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

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

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

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

13.1.2026
14.1.2026
viimeistään 20.2.2026
21.2.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.2.2029 ja saatettava loppuun 21.2.2031 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.