

Lupatunnus	LP-091-2025-03392
Kiinteistötunnus	91-45-280-2
Kiinteistön osoite	Raitamäentie 8
Pinta-ala	0.1467 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Asemakaava 10246 v. 1994
Hankkeeseen ryhtyvä	XXXXXXXXXX

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen ja energiakaivon poraaminen

Hallinnanjaolla jaetulle tontille hallinnanjakoaueelle B rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo. Julkisivut ovat puuverhousta ja vesikatteena on peltikate. Talousrakennus 18 m² ei ole luvanvarainen.

Hanke perustuu Helsingin kaupunkiympäristön maankäyttöjohtajan 05.09.2025 tekemään poikkeamispäätökseen HEL 2025-006434 (45-0658-25-S), jolla on myönnetty poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta nro 10246 mm. tonttitehokkuuden osalta.

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän 130 m syvä pystysuora energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251247, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (E-luokka 76).

Hallinnanjakosopimuksessa on sovittu mm. rakennelmista, teknisistä laitteista sekä kunnossapidosta.

Lisäksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta ja selvitys tontin luontoarvoista.

Lisäselvitykset

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)

Rakennukseen johtavaa kulkureittiä ja sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen. (241/2017 2 § 1.mom)

Rakenteiden paloluokkavaatimukset:

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

Rakennusoikeus

e=0,20 (293 k-m²), poikkeamispäätöksellä tonttitehokkuus on nostettu e=0,25 (367 k-m²)
Tontille saa asemakaavassa tehokkuusluvulla määritellyn kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia tai muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja, kuten varasto-, huolto- ja askartelutiloja enintään 30 kerrosalaneliömetriä asuntoa kohti, kuitenkin yhteensä enintään 25 % sallitusta kerosalasta.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Vastaava rakennesuunnittelija	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat	Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen	
	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Vastaava rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, insinööri
Kerrosala	149 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	149 m ²		
Tilavuus	500 m ³		
Rakennettava kokonaisala	149 m ²		
Paloluokka	P3		
Autopaikat	AR1		
	Autopaikat vähintään		2
	Rakennettava		2

Lausunto	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 31.10.2025, Lausunto		
Naapurien kuuleminen	Hakija on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurikiinteistön 91-45-277-4 haltijat ovat huomauttaneet räjäytystyön katselmuksesta ja räjäytystyön ajankohdan ilmoittamisesta. Huomautukset on huomioitu lupamääräyksissä.		
Liitteet	ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	2 kpl	
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl	
	Naapurin kuuleminen	2 kpl	
	Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl	
	Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl	
	Valtakirja	1 kpl	
Päätös	Myönnetty		
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.		
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen.		
	Hakemuksessa ei esitetä poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.		
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja		
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous		
	Maastoonmerkintä		
	Pohjakatselmus		
	Sijaintikatselmus		
	Energiakaivon sijaintikatselmus		
	Rakennekatselmus		
	IV-katselmus		
	KVV-katselmus		
Vaaditut erityissuunnitelmat	Loppukatselmus		
	Hulevesisuunnitelma		
	IV-suunnitelmat		
	KVV-suunnitelmat		
	Pohjarakennesuunnitelmat		
	Rakennesuunnitelmat		

Lupaehto

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

Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi, sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaaseen ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

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.

Poikkeamispäätöksessä HEL 2025-006434 (45-0658-25-S) annettuja ehtoja on noudatettava.

Ei luvanvarainen talousrakennus: Hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden on huolehdittava hankkeen toteutuksesta säädösten edellyttämällä tavalla.

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

Kiinteistöllä on suoritettava katselmus hyvissä ajoin ennen räjäytystyön aloittamista ja ilmoitettava naapureille räjäytystyön ajankohdasta.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle kypm.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 kaupunkimittauspäalveluilta.

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 kaupunkimittauspäalveluilta, kypm.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspäalveluille 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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, 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.

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. MAJOITUSKIELTO 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.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapurille 91-45-277-4.

Käsittelijä
Päätättäjä

Anne Karppinen
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Anne Karppinen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.11.2025
20.11.2025
viimeistään 29.12.2025
30.12.2025
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.