

Lupatunnus	LP-091-2025-03413
Kiinteistötunnus	91-49-240-5
Kiinteistön osoite	Puuskakuja 3
Pinta-ala	0.1780 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Erillispientalojen korttelialue
	Kaava 12709
	Lainvoimaisuus 2023
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Viiden asuinpientalon rakentaminen, kahden vanhan rakennuksen purkaminen ja viiden energiakaivon poraaminen Rakennetaan viisi kaksikerroksista puurakenteista erillispientaloa. Asuinrakennuksissa D ja E on kytketyt autokatokset. Rakennusten julkisivut ovat pääosin puupintaiset, vesikatteena on peltikate ja yksikerroksisten osien katoilla on aurinkopaneelit. Esteetön sisäänkäynti toteutetaan nostinvarauksella, minkä katsotaan olevan hyväksyttävissä tontin käytettävyys ja korkeuserot huomioon ottaen. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A sekä energiatehokkuusluku on rakennuksissa A=81, B=80, C=82, D=80 ja E=80. 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) Tontille porataan viisi maalämpöjärjestelmän energiakaivoa. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251213, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitetyin ehdoin mahdollista. Hankkeesta on toimitettu pinnantasaussuunnitelma, puustokartoitus, haitta-aineselvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Puretaan asuinrakennus ja talousrakennus.
Lisäselvitykset	Purkamisesta on ilmoitettu Helsingin kaupunginmuseolle. Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
Rakennusoikeus	e=0,40 (712 m²) Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai katosta sekä 5 k-m²/asunto varastoa varten. Tilat voidaan rakentaa päärakennuksen yhteyteen. Hankkeen yhteydessä puretaan: 157 m² asuinrakennus (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

talousrakennus (ei tilavuustietoja rekisterissä)

Uudisrakentamisen jälkeen käytetty rakennusoikeus 709 m²

Käytetty rakennusoikeus muodostuu:

587 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

97 m² talousrakennuskerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

25 m² varastokerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

41 m² US yli 250 mm osa, tekniikan kuilujen ja teknisen tilan osa, RakL 9 §

Käyttämättä jää: 3 m² talousrakennuskerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Tavanomainen
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusinsinööri
	Rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri
Kerrosala	750 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	709 m ²	
Tilavuus	2465 m ³	
Rakennettava kokonaisala	750 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	A: Asrak	
	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
	B: Asrak	
	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
	C: Asrak	
	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
	D: Asrak	
Poikkeamiset	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
	E: Asrak	
	Autopaikat vähintään	2
	Rakennettava	2
	Poikkeaminen: poiketaan sisäänkäyntien esteettömyydestä, sisäänkäynnit tehdään nostinvarauksin.	
	Perustelu: ratkaisu tontinkäytöllinen.	
	Poikkeaminen: Kytkettyjen autosuojien maksimikorkeutta ylitetään 0,29 m rakennuksen D osalta ja 0,24 m rakennuksen E osalta	
	Perustelu: Autosuojat sirot ja alisteiset päärakennuksille. Korkeus toiminnallinen.	
	Rinnetontilla olemassa oleva maanpinta vaihtelee suuresti autosuojien kohdalla.	

Lausunto Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 3.9.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen Rakennusvalvonta 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
	Muu suunnitelma	1 kpl
	Naapurin kuuleminen	2 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	10 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Valtakirja	1 kpl
Päätös	Myönnetty	
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin.	
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.	
	Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 63 §, 65 § ja 196 §	
	Maankäyttö- ja rakennuslaki 217 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 §	
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 aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:	
	• Purkutyösuunnitelma • Asbesti- ja haitta-ainekartoitus	
	Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:	
	• Hulevesisuunnitelma • Pihasuunnitelma	
	Hankkeelle on nimettävä maisemarakentamisen suunnittelija ennen lopullisen pihasuunnitelman toimittamista. Suunnittelijan tulee toimittaa rakennusvalvontaan rakentamislain mukainen pätevyystodistus.	

Pihasuunnitelman toimittamisen yhteydessä tulee toimittaa myös pihasuunnitelman mukaan päivitetty vihrekerroinlaskelma. Viherkertoimen tavoitetaso tulee täyttyä.

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 pensaen ympäristössä. Tontin lisäätutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia asianmukaisesta purkutyösuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa Valtionneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

On selvittävä edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Hankkeen valmistuttua ennen loppukatselmusta purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

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.

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

Maalämmön rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle kymp.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, kymp.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.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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. 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.

Käsittelijä
Päätäjä

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

Päätöspäivämäärä	12.1.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	13.1.2026
Muutosta haettava	viimeistään 19.2.2026
Päätös lainvoimainen	20.2.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.2.2029 ja saatettava loppuun 20.2.2031 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.