

Lupatunnus	LP-091-2025-05673
Kiinteistötunnus	91-42-7-10
Kiinteistön osoite	Bertel Jungin tie 5
Pinta-ala	0.0653 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue
	Asemakaava 8620
	Lainvoimaisuus v. 1985
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Omakotitalon rakentaminen, energiakaivon poraaminen ja aloittamisoikeus ennen lainvoimaisuutta	
	Haetaan rakentamislupaa kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiselle sekä energiakaivon poraamiselle. Samalla hakemuksella haetaan myös aloittamisoikeutta perustustöiden rakentamiselle 11 250 euron suuruisa vakuutta vastaan.	
	Rakennuksen julkisivut ovat laudoitettuja ja vesikatteena on peltikate.	
	Rakennuksen esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on suunniteltu nostinvaraus, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely toimiva tilankäyttö huomioon ottaen.	
	Tontille porataan maalämpöjärjestelmän pystysuora energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251242, jonka perusteella energiakaivon poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitetyn ehdoin mahdollista.	
	Energiaselvitykseen liitettyjen energiatodistuksien mukaan rakennuksien suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (E-luku 72).	
	Lisäksi on toimitettu selvitykset rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta ja tontin luonnonarvoista.	
Lisäselvitykset	Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta	
Rakennusoikeus	Tontin pinta-ala 653 m ² Tontin rakennusoikeus 196 m ²	
	Rakennusoikeuden käyttö: kerrosalaa on käytetty 191 m ²	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Vastaava rakennesuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa Vaativa Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija Vastaava rakennesuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija	, arkkitehti , insinööri , rakennusinsinööri , arkkitehti , LVI-insinööri
Kerrosala	191 m ²	

Rakennusoikeudellinen kerrosala	191 m ²	
Tilavuus	744 m ³	
Rakennettava kokonaisala	191 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	1: Erillispientalo	
	Autopaikat vähintään	1 ap+ 1 tilap.ap
	Rakennettava	2
Poikkeamiset	1) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä: Rakennuksen le-luiskaa ei rakenneta. Hakijan perustelu: Haetaan vähäistä poikkeamista esteettömän sisäänkäynnin järjestämisestä. Sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan varaus invanostimelle. Rakennusteknisistä syistä (kosteudenhallinta) maanpintaa ei nosteta rakennuksen seinällä ylemmäs.	

Lausunto

Kaupunkimittaushuolto (Sijaintilausunto), 1.12.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta.

Naapurikiinteistön (91-42-7-7) haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavan huomautuksen:

- "1) Rakennuksen esitetty lattiakorko on huomattavan korkea ympäristöönsä nähden. Onkohan suunnittelijalla ollut riittäviä, paikkansa pitäviä lähtötietoja? Ainakin kuvassa meidän rakennuksen lattiakorko on väärä (liian korkea). Madaltamalla suunnitellun rakennuksen lattiakorkoa, rakennus asettuisi luontevammin katuun (Bertel Jungin tie) nähden ja pohjoispuolen tontin rakennettavuus helpottuu. Julkisivu länteen- piirustuksessa on esitetty epärealistinen maanpinnan kaltevuus, joka helpottuisi jos rakennuksen perustamiskorkeutta hieman madallettaisiin.
- 2) Uuden rakennettavan lauta-aidan tarkkaa etäisyyttä rajaan ei ole mainittu. Esitetty "n. 0,2 m" tai "rajan viereen" ei ole riittävän tarkasti määriteltä. Lisäksi on varattava riittävä tila, jotta aita voidaan huoltaa oman tontin puolelta. 20 cm rajasta ei ole realistinen, vaan tilan tulee olla vähintään 50 cm rajasta, jotta huoltotyöt voidaan omalta puolelta suorittaa.
- 3) Rakennettavaa 6 m² kokoista ulkovarastoa ei ole esitetty asemapiirustuksessa. Varaston sijoittamisessa on noudatettava mm. asemakaavamääräyksiä, kuten esimerkiksi rakennuksia tai rakennelmia ei saa sijoittaa asemakaavassa merkitylle istutettavan alueen osalle. Lisäksi on noudatettava etäisyysvaatimuksia kiinteistön rajasta.
- 4) Tonttia ei saa nostaa tai tasata rajalla. Hulevesiä ei saa johtaa tai valua naapurin puolelle, ei myöskään rakentamisen aikana. Tarvittavat painanteet on sijoitettava omalle puolelle. Julkisivu pohjoiseen- piirustuksessa on esitetty pieni painanne, mutta Julkisivu etelään- piirustuksesta se puuttuu.
- 5) Istutettavien puiden osalta toivoisimme, että ne olisivat riittävän kaukana rajasta. Samalla pyydämme, että jatkossa huolehdittaisiin siitä, että jo olemassa olevien puiden ja pensaiden oksat eivät tulisi meidän puolellemme. Olemme yli kymmenen vuoden ajan joutuneet niitä itse karsimaan sekä haravoimaan tolkkutoman määrän lehtiä. Toivomme myös, että ne oksat, jotka tällä hetkellä tulevat tontillemme, poistetaan. Pyydämme harkitsemaan myös toisen rajalla olevan vaahteran kaatamista."

Hakija on laatinut vastineen huomautukseen:

- "1) Rakennuksen lattiakorko perustuu Uudenmaan Pohjatutkimus Oy:n 29.5.2025 tekemän pohjatutkimuksen yhteydessä tehtyyn pintavaaitukseen. Nurkkapisteen (nro 18) korko koillisessa on 8.10, maanpinnan korko itärajalla laskee nurkkapisteeseen 4 mennessä 7.0 metriin. Rakennuksen lattiakoroksi on määritetty 7.637, joka mahdollistaa riittävän sokkelikoron sekä sen, että saadaan maanpinnan riittävä kallistus riittävän kauas seinälinjalta. Tälläkin lattiakorolla itärajalle tulee huomattavan jyrkkiä leikkauksia tontin suuntaan. Julkisivu länteen- piirustuksessa esitetty maanpinnan korkeus pohjoisrajalla tulee todennäköisesti muuttumaan kun naapuritontin rakennuksen suunnittelu edistyy. Kuvassa esitetty jyrkkä luiskaus perustuu nykyiseen korkotietoon.
- 2) Kiinteistöjen 7 ja 10 välinen aita on suunnitelmien laatimisen jälkeen todettu niin

hyväkuntoiseksi, että sen uusimisesta luovutaan ja aita jätetään ennalleen.

3) Ulkovaraston rakentamiselle ei tarvita rakennuslupaa. Varasto tulee sijoittumaan asemakaavassa määritellylle rakennusalueelle, yli 4 m tontin rajasta.

4) Rakentamiseen ryhtyvät huolehtivat hulevesien johtamisesta siten, että hulevesiä ei valu naapurikiinteistölle, myöskään rakentamisen aikana. Rajojen läheisyyteen rakennetaan riittävät painanteet vesien johtamiseksi sadevesikaivoihin.

5) Istutettavat puut istutetaan riittävän kauas rajasta, siten että niiden oksat eivät täysimittaisenaan ulotu naapuritontille."

Vastine sekä naapurin huomautus ovat rakentamislupapäätöksen liitteinä.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille (91-42-7-7).

Liitteet

Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	2 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa rakennustyön suorittamiseen perustusten osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Poikkeaminen rakentamisen määräyksestä on vähäinen ja perusteltu.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 14 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 §, 76 § 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
Pihasuunnitelma

Lupaehto

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

Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija ennen aloituskokouksen varaamista. 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 lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

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

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.

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.

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

Vakuus

11250€, Panttaussitoumus, 8.1.2026

Käsittelijä

Aila Taylor

Päätäjä

Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä

9.1.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

12.1.2026

Muutosta haettava

viimeistään 18.2.2026

Päätös lainvoimainen

19.2.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.2.2029 ja saatettava loppuun 19.2.2031 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.