

Lupatunnus	LP-091-2025-07118
Kiinteistötunnus	91-33-51-15
Kiinteistön osoite	Maununnevantie 27a
Pinta-ala	0.0712 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Erillispientalojen korttelialue AO
	Asemakaava 11147 / 2003
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Omakotitalon ja autotallin rakentaminen, olevan omakotitalon purkaminen ja maalämpökaivon poraaminen	
Lisäselvitykset	Tontille rakennetaan kaksikerroksinen, harjakattoinen, kivirakenteinen, rapattu asuinrakennus, jonka katolle asennetaan aurinkopaneelit, ja yksikerroksinen harjakattoinen, kivirakenteinen, puuverhoiltu autotalli sekä porataan maalämpökaivo. Tontilta puretaan olemassa oleva asuinrakennus. Hulevesiä imeytetään ja viivytetään omalla tontilla, jonka jälkeen ylivuoto ohjataan hulevesiverkkoon. Nykyinen ajoliittymä poistetaan ja tilalle istutetaan puita ja kasvillisuutta. Tontille tehdään uusi ajoliittymä tontin pohjoisosaan. Tontille porataan yksi maalämpökaivo. Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksen antama maalämpökaivon rakennettavuusselvitys tunnuksella 20251280, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista. Energiaselvityksen mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on B(2018). 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) Paloluokka P3 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti. Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti.	
Rakennusoikeus	178 k-m2 Rakennusoikeus laskettuna tonttitehokkuusluvulla e=0,25	
	- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/ asunto sekä kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10% asemakaavassa sallitusta kerrosalasta - enintään 20% tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen autosuojat ja talousrakennukset mukaan luettuina	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen Tavanomainen Tavanomainen Vaativa Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija LVI-suunnittelija RAK-rakennesuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija	, rakennusarkkitehti , rakennusarkkitehti , LVI-insinööri , rakennusinsinööri , rakennusinsinööri

Kerrosala	221 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	183 m ²
Tilavuus	750 m ³
Rakennettava kokonaisala	221 m ²
Poikkeamiset	1. Asuinrakennuksen korkeus on 7,1m, sallittu korkeus 7m ja talousrakennuksen korkeus on 3,1m, sallittu 3m. Huonekorkeudet alakerrassa 2,9m ja yläkerrassa 2,5m. Alakerran vähän perusratkaisua korkeampi huonekorkeus on olennainen osa asumisen viihtyvyyttä. Välipohjana ontelolaatta, joten alakerrassa osittain tästä korkeudesta vähennetään tekniikan vaatimat alas laskut. Rakennukset on suunniteltu hyvän rakentamistavan mukaisesti niin, että rakennuksilta saadaan hyvät kaadot maankaltevuuksin järjestettyä. Talousrakennuksen sisäkorkeus on 2,4m, matalampaan on vaikea saada mahtumaan nosto-oven rakenteita. 2. Parvekkeen pituus ylittää sallitun $\frac{1}{3}$ rakennuksen pituudesta. Parvekkeen pituus 5,7m / rakennuksen pituus 12,8m = 0,45. Ylitys oman pihan puolella, ei vaikuta katunäkymään 3. Esteetön sisäänkäynti toteutetaan luiskavarauksena. Esteettömälle kulkuväylälle ei ole hakijan puolelta tällä hetkellä tosiasiallista tarvetta. 4. Poiketaan asemakaavasta ylittämällä talousrakennuksen osalla kokonaisrakennusoikeuden määrää 5m² =2,8%. Ylitys johtuu siitä että lämpötaloudellisista syistä ulkoseinät rakennetaan paksummaksi kuin 250mm. Uusi kaava 2003 11147/2003. Peittoalat eivät ylitä. 5. Jäteaitaus sijoittuu istutettavalle alueelle. Jäteaitaus maisemoidaan istutuksin. Jäteaitauksen siirto pois istutettavalta alueelta aiheuttaisi talousrakennuksen siirron ja tämä puolestaan vaikuttaisi pihan istutuksiin kielteisesti, sijoittamalla jäteaitaus liittymän viereen se vaikuttaa vähiten kasvillisuuden määrään tontilla. Ympäristössä jäteaitauksia sijoitettu vastaavanlaisesti istutusalueille kadun varteen.

Lausunnot

Asemakaavoitus, 27.1.2026, Ei huomautettavaa
Helsingin kaupunginmuseo, 5.2.2026, Lausunto
Kaupunkimittaushuoneisto (Sijaintilausunto), 29.1.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Naapurikiinteistöjen 91-33-51-10 ja 91-33-51-16 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta ja poikkeamisista seuraavat huomautukset:

Kiinteistö 91-33-51-10 huomauttaa:

Rakentaminen aiheuttaa aina useita erilaisia häiriöitä ja haittoja. Hakemuksessa tästä ei kuitenkaan ole mitään mainintaa. Pyydän tarkentamaan miten nämä haitat ja häiriöt naapurustolle, luonnolle, eläin ja eläimistö on huomioitu.

Miten seuraavat rakentamisen aikaiset häiriöt ja haitat on tarkoitus kompensoida; (haittaavat oman kiinteistön nautintaoikeutta ja ongelmia koneelliselle sisäilmastoinnille)

1. Melu
2. Pöly
3. Liikenne
4. Tärinä

Hakemuksen mukaan kiinteistölle ollaan rakentamassa lämpökaivoa.

5. Miten tämä on huomioitu muiden lähistöllä olevien kiinteistöjen mahdollisissa

vastaavissa hankkeissa?

Lämpökaivonporaus tärisyttää maaperää. Se puolestaan saattaa vaurioittaa naapurirakennuksia.

6. Miten tämä tärinä ja siitä mahdollisesti aiheutuvat rakennusvauriot naapurikiinteistöille on huomioitu ja miten mahdolliset vauriot on tarkoitus korvata?

7. Miten ylipäättään ja kenen vastuulla on osoittaa milloin tai mistä syystä kyseinen vaurio on aiheutunut?

Maaperän tärinä, melu, pöly ja raskasliikenne vaikuttavat myös lähialueen luontoon ja eliökuntaan.

8. Miten tähän varauduttu ja miten nämä haitat on pyritty minimoimaan sekä kompensoimaan?

Hankijan vastine:

Rakentamisen aikaiset häiriöt ja niiden hallinta

Rakentamiseen liittyy tilapäisiä työnaikaisia vaikutuksia, kuten melua, pölyä, liikennettä ja mahdollisia tärinähaittoja. Nämä vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia ja kuuluvat tavanomaiseen rakennustoimintaan asemakaava-alueella.

Rakennushanke toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön, viranomais määräysten sekä Helsingin kaupunki rakennusvalvonnan ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Työmaa veloitetaan noudattamaan hyvää rakennustapaa sekä kaikkia työnaikaisia ympäristönsuojelu- ja työturvallisuusmääräyksiä.

Melu

Rakennustyöt suoritetaan sallittuina työaikoina. Tarvittaessa melua aiheuttavista työvaiheista tehdään ilmoitus ympäristöviranomaiselle. Melutasot pidetään mahdollisimman alhaisina kalustovalinnoilla ja työvaiheiden suunnittelulla. Työmaa noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä koskien tilapäistä melua.

Pöly

Pölyhaittoja ehkäistään työmaan tavanomaisin pölynhallintakeinoin, kuten kastelulla, suojaamisella ja materiaalien asianmukaisella varastoinnilla. Työmaa-alue pidetään siistinä ja kulkuväylien puhtaanapidosta huolehditaan. Näillä toimilla minimoidaan vaikutukset myös naapurikiinteistöjen ilmanvaihtoon.

Liikenne

Rakennusliikenne on tilapäistä ja rajoittuu rakennusvaiheen keston. Kuljetukset suunnitellaan siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja alueen liikenteelle. Työmaaliikenne noudattaa voimassa olevia liikennesäännöksiä ja turvallisuusohjeita.

Tärinä

Mikäli hankkeessa suoritetaan tärinää aiheuttavia työvaiheita, ne toteutetaan voimassa olevien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tarvittaessa suoritetaan ennakkokatselmukset sekä tärinämittaukset, jotta mahdolliset vaikutukset voidaan hallita ja dokumentoida asianmukaisesti.

Lämpökaivon poraus, tärinävaikutukset ja vastuut

Hakemuksessa esitetty lämpökaivo toteutetaan voimassa olevien säännösten, viranomaisohjeiden sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lämpökaivot ovat tavanomaisia ratkaisuja pientalo- ja kaupunkirakentamisessa, ja niiden toteuttamisesta on runsaasti kokemusta asemakaava-alueilla.

Lämpökaivon vaikutus lähikiinteistöihin

Lämpökaivon sijoittelu ja toteutus suunnitellaan siten, että se täyttää kaikki etäisyys- ja turvallisuusvaatimukset suhteessa naapurikiinteistöihin, rakenteisiin ja mahdollisiin muihin energiakaivoihin. Porausmenetelmä aiheuttaa tilapäistä tärinää ja melua, mutta ne ovat kestoltaan lyhytaikaisia ja teknisesti hallittuja. Lämpökaivon porauksessa käytettävä kalusto ja työmenetelmät on suunniteltu siten, että maaperään kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä verrattuna esimerkiksi louhintaan tai paalutukseen.

Tärinän hallinta ja mahdolliset rakennusvauriot

Mahdolliset tärinävaikutukset arvioidaan ennakolta ja työ toteutetaan siten, ettei ympäröiville rakennuksille aiheudu vaurioita. Tarvittaessa voidaan suorittaa ennakkokatselmus lähimpien kiinteistöjen osalta ennen poraustöiden aloittamista, jotta rakennusten nykyinen kunto voidaan dokumentoida. Rakennuttaja vastaa hankkeen toteuttamisesta ja siitä, että työ tehdään asianmukaisesti. Mikäli rakentamisesta aiheutuisi vahinkoa, sovelletaan voimassa olevaa vahingonkorvauslainsäädäntöä, ja vahingon aiheuttaja on korvausvastuussa todetusta vahingosta.

Vastuu ja näyttövelvollisuus mahdollisissa vauriotilanteissa

Mahdollisissa vahinkotilanteissa vastuu ja näyttövelvollisuus määräytyvät yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Korvausvastuu edellyttää syy-yhteyden osoittamista toimenpiteen ja väitetyn vahingon välillä.

Mahdolliset vauriot arvioidaan tapauskohtaisesti asiantuntijaselvitysten perusteella. Ennakkokatselmuksella ja tarvittaessa mittauksilla voidaan ennaltaehkäistä tulkintaerimielisyyksiä ja selkeyttää mahdollista vastuunjakoa.

Vaikutukset luontoon ja eliöstöön

Lämpökaivon poraus on kestoltaan lyhytaikainen työvaihe. Työnaikaiset vaikutukset, kuten melu, pöly ja tilapäinen raskasliikenne, minimoidaan tavanomaisin työmaateknisin keinoin (työaikarajoitukset, pölynsidonta, kaluston asianmukaisuus ja työmaan siisteys). Hanke sijaitsee asemakaava-alueella rakennetussa ympäristössä, eikä toimenpiteellä ole pysyviä tai merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon tai eliöstöön. Toimenpide ei muuta alueen maankäyttöä eikä aiheuta pitkäaikaista ympäristöhaittaa.

Kiinteistö 91-33-51-16 huomauttaa:

1. Parveke ylittää kaavamääräyksen noin 1,4 metrillä. Ylitys on merkittävä eikä vähäinen.
2. Vaikuttaa katunäkymään, koska 25A on yksikerroksinen.
3. Parveke aiheuttaa merkittävää haittaa yksityisyydellemme. Parvekkeen 3,3 metriä leveä pääty sijoittuu 5,5 metrin päähän tonttimme rajasta ja lattia on 4 metriä pihatasoamme korkeammalla. Parvekkeelta on suora ja esteetön näkymä oleskelupihallemme, terassillemme ja ikkunoihimme.
4. Näkösuojaus on toteutettu kadun puolelle mutta ei naapurin suuntaan. Tämä osoittaa, että näkömävaikutukset on tunnistettu, mutta naapurin yksityisyyttä ei ole huomioitu.
5. Soveltuvuus ympäristöön. Parvekkeen tyyli ja mittasuhteet poikkeavat merkittävästi alueen tyyppillisestä ilmeestä.

Edellä esitetyn perusteella katsomme, että:

Parvekkeen pituus tulee lyhentää enintään 1/3 rakennuksen julkisivun pituudesta. Kuitenkin pituuden muutos 1,4 m asemakaavan mukaiseksi vähentää vain hieman katselukulmaa, se ei tarjoa käytännössä mitään merkittävää yksityisyysetua.

Toivoisimme siten, että tässäkin parvekkeen suunnitelmaan sisällytetään kiinteä, riittävän peittävä ja korkea näkösuoja, joka estää suoran näkymän tontillemme normaalilta seisomakorkeudelta. Tämä tuo yksityisyyttä myös heille.

Tarpeeksi peittävällä näkösuojalla varustettuna voisimme sallia parvekkeen pituuden säilyttämisen suunnitellun mukaisena. Katsomme kuitenkin, että nyt suunnitellun parvekkeen rakenteellinen toteutustapa ei mahdollista sellaisen riittävän korkean ja läpinäkymättömän näkösuojan toteuttamista, joka estäisi suoran näköyhteyden oleskelualueellemme ilman, että parvekkeen massoittelu ja julkisivuilme muuttuvat olennaisesti.

Talouspiha ja kompostori

Kompostorin paikkaa ei ole talouspihalle asemapiirustuksessa piirretty. Sijainti 5 metrin päässä rajoista määräysten mukaan, jolloin kompostori on täysin aurinkoisessa paikassa suurimman osan päivää, mikä voi lisätä haittojen riskiä.

Koska talouspiha sijaitsee keittiömme ja ruokailutilan (tuuletus) ikkunoiden edessä, ehdotamme kompostorin siirtämistä kadun puolelle varjoisampaan paikkaan. Biojätekeräyksenkin astiat sijoitetaan yleensä jätekatoksen yhteyteen.

Istutettavat puut

Istutettavista puista emme löytäneet mainintaa lajikkeista, ovat kuitenkin asemapiirustukseen merkattu aika lähelle rajoja.

Kerrosalan ylitys

Ylitys 7,3% on merkittävä, 13 neliötä, kun pohjakuvassa esimerkiksi makuuhuoneiden koot ovat vain 11,5 neliöisiä.

Hankijan vastine:

1. Parvekkeen pituus

Asemakaavamääräyksen mukaan parvekkeen sallittu enimmäispituus on 1/3 eli 0,33 rakennuksen julkisivun pituudesta. Suunniteltu parveke on pituudeltaan noin 0,45 julkisivun pituudesta. Kyseessä on siten kaavamääräyksestä poikkeaminen, jonka vähäisyys arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kokonaisvaikutusten perusteella. Poikkeama koskee ainoastaan parvekkeen pituussuuntaista ulottuvuutta julkisivulla. Se ei lisää kerrosalaa, ei muuta rakennuksen käyttötarkoitusta, ei muuta kerroslukua tai rakennuksen korkeutta, ei kasvata rakennuksen massaa olennaisesti. Parveke on avoin ja rakenteeltaan kevyt rakennusosa, joka on alisteinen rakennuksen kokonaisuudelle. Pituuden lisäys ei muuta rakennuksen päämassaa eikä sen kaupunkikuvallista perusratkaisua.

2. Vaikutus katunäkymään

Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaisesti ja noudattaa alueen mittakaavaa ja kaupunkirakenteen periaatteita. Parveke on arkkitehtonisesti alisteinen rakennuksen kokonaisuudelle. Se, että naapurirakennus on yksikerroksinen, ei estä asemakaavan mukaista rakentamista viereisellä tontilla. Kaupunkirakenteessa rakennusten korkeudet ja massoittelu voivat vaihdella tonttikohtaisesti kaavan sallimissa rajoissa. Parveke ei muodosta hallitsevaa tai kaupunkikuvaa olennaisesti muuttavaa elementtiä.

3. Vaikutus yksityisyyteen

Parveke sijoittuu noin 5,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Etäisyys on asemakaava-alueella tavanomainen. Kaupunkimaisessa ympäristössä on lähtökohtaisesti hyväksyttävää, että piha-alueille ja ikkunoihin voi syntyä näkymiä naapuritonteilta. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, ettei tavanomaisesta asuinrakentamisesta aiheutuva näkymä muodosta sellaista kohtuutonta rasitusta, joka estäisi kaavan mukaisen rakentamisen. Parveke ei sijoitu poikkeuksellisen lähelle rajaa eikä aiheuta sellaista merkittävää varjostus- tai massavaikutusta, joka ylittäisi asemakaava-alueella

tavanomaisesti hyväksyttävän tason.

4. Näkösuojaus

Kadun puoleinen näkösuojaus liittyy rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin. Se ei tarkoita, että naapurin suuntaan syntyisi oikeudellisesti merkittävä haitta. Suunnittelussa on kuitenkin mahdollista tarkastella näkösuojauksen täydentämistä, olemme nyt muokanneet suunnitelmaa niin, että parvekkeen naapurin puoleisilla sivuilla on säleiköt joihin kasvatetaan köynnöksiä tmv. kasvillisuutta, jolloin muodostuu suojaavat "viherseinät".

Kompostorin sijainti

Asemapiirustuksessa ei ole esitetty kompostorin tarkkaa sijaintia, koska kyseessä ei ole rakennuslupaa edellyttävä rakennelma vaan pihatoiminto, jonka tarkempi sijoittelu voidaan määritellä toteutusvaiheessa. Kompostorin sijoittamisessa noudatetaan voimassa olevia jätehuoltoa ja ympäristönsuojelua koskevia määräyksiä sekä vähimmäisetaisyyskäytön tontin rajoihin, joka on 5 metriä. Kompostorin käyttö edellyttää asianmukaista, haittaeläimiltä suojattua ja suljettua rakennetta, jolloin hajuhaittojen riski on vähäinen.

Sijainti tontilla tarkennetaan siten, että:

- määräysten mukaiset suojaetäisyydet täyttyvät,
- käyttö on toiminnallisesti tarkoituksenmukaista, ja
- mahdolliset haitat naapurikiinteistöille minimoidaan.

On tavanomaista, että biojätteen käsittely ja kompostointi sijoitetaan talouspihan yhteyteen. Ratkaisu ei poikkea tavanomaisesta pientalopihojen järjestelystä asemakaava-alueella. Rakennuttaja suhtautuu kuitenkin käytännön sijoittelun hienosäätöön avoimesti toteutusvaiheessa, mikäli se voidaan tehdä tarkoituksenmukaisesti ja tontin toiminnallisuus huomioiden.

Vaikutukset naapurin ikkunoihin

Asianmukaisesti hoidettu, suljettu kompostori ei aiheuta merkittävää hajuhaittaa. Lisäksi on huomioitava, että asemakaava-alueella pihojen tavanomaiset toiminnot (oleskelu, jätehuolto, varastointi, kompostointi) voivat sijoittua suhteellisen lähelle tontin rajoja. Kyse ei ole sellaisesta toiminnasta, joka luonteensa tai laajuutensa vuoksi aiheuttaisi kohtuutonta rasitusta naapureille.

Istutettavat puut

Asemapiirustukseen merkityt istutettavat puut ovat osa pihasuunnitelmaa ja asemakaavan mukaista viherrakentamista. Lajikkeita on yksilöity pihasuunnitelmassa.

Kerrosalan vähäinen ylitys

Rakennuksen kerrosala on laskettu voimassa olevan asemakaavan ja sovellettavien laskentasäännösten mukaisesti. Uuden asemakaavan mukaisesti kerrosala lasketaan 250 mm:n ulkoseinäpaksuuden perusteella. Tällä laskentatavalla asuinrakennuksen kerrosala on 178 m². Talousrakennuksen kerrosala ylittää kerrosalaa, tontin kokonaisrakennusoikeus ylittyy 2,8%.

Liitteet

Energiaselvitys	2 kpl
Energiatodistus	1 kpl
Haitta-aineselvitys	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valokuva	5 kpl
Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto tai -kartta	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin. Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Vaaditut työnjohtajat	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 § ja 63 §
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut erityissuunnitelmat	Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Lupaehto	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Pihasuunnitelma Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Purkutyösuunnitelma • Kosteudenhallintaselvitys- ja suunnitelma • Pihasuunnittelijan nimeäminen ja hyväksyminen Kohde sijaitsee herkällä vesialueella, jolla on vaikutusta mm. porausvesien käsittelyyn. Vastaavan työnjohtajan vaativuusluokka ympäristöstä johtuen on vaativa. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Hankkeeseen ryhtyvä huolehtii, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja, että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö. Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä purku- ja rakennushankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Purettu rakennus tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite, kiinteistötunnus sekä rakennuksen VTJ-PRT- tai rakennustunnus.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

Purkukartoituksessa on selvitettävä uudelleenkäyttökelpoisia rakennusosia ja laitteita. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

Maalämpökaivon poraaminen:

Ennen lämpökaivon poraamiseen ryhtymistä on rakennusvalvontaan toimitettava riittävät asiakirjat poraamisen edellytysten varmistamiseksi. Ne liitetään kvv-suunnitelmiin, joissa esitetään lämpöpumpun edellyttämä laitetekniikka. Asiakirjojen perusteella rakennusvalvonta kirjallisesti ohjeistaa hankkeeseen ryhtyvää tarvittavista toimenpiteistä, joita poraustyössä on noudatettava terveellisyyden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Reikä on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on johtoselvityksen 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 johtoselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristöhaittojen torjunta

Lämpökaivon 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 maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen_ja_ymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf).

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. Pihasuunnitelmassa tulee esittää riittävän jäteaitauksen toteutus.

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.

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.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa rakennustyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

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

Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille tai katualueelle. Kulkutiet ja pysäköimispaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä materiaaleilla.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 2.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Koska työmaa on herkän vesikohteen alueella, tulee perehtyä Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeeseen ja noudattaa sitä huolella
https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun_tyomaavesiohje.html

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.

Hankkeen valmistuttua purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys on päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjäteselvitys (1089/2024) mukaisesti

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelijä
Päätätjä

Eeva Nummisto
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Eeva Nummisto
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava

10.3.2026
11.3.2026
viimeistään 17.4.2026

Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

18.4.2026

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.4.2029 ja saatettava loppuun 18.4.2031 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.