

Lupatunnus	LP-091-2025-07520
Kiinteistötunnus	91-34-162-17
Kiinteistön osoite	Ripusuontie 33
Pinta-ala	0.1103 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue
	Asemakaava 12916
	Lainvoimaisuus v. 2025
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide Rivitalon rakentaminen ja kolmen energiakaivon poraaminen

Haetaan rakentamislupaa 2-kerroksisen rivitalon ja siihen kytkettyjen 1-kerroksisten asuntokohtaisten talousrakennusten rakentamiseen. Rakennuksien julkisivut ovat rapattuja ja vesikatteina on peltikate.

Tontille porataan kolme maalämpöjärjestelmän energiakaivoa, joista kaksi on pystysuoria ja yksi vinoporaus. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251250, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Asuntojen sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi.

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

Lisäksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Lisäselvitykset

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

Rakennusoikeus

Tontin pinta-ala: 1103 m²
Tontin rakennusoikeus: 441 m², josta 20 m² talousrakennusta/ asunto ja 5 m² varastoa/ asunto

Hankkeessa käytettävä rakennusoikeus:
441 m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asuinrakennuksessa

Käytetty rakennusoikeus muodostuu:
366 m² asuinkerrosala (pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta)
75 m² talousrakennuksen kerrosalaa ja varastoa
33 m² asuinrakennuksen US yli 250 mm osa, talotekniset kuilut ja hormit, yleisiin tiloihin avautuva tekninen tila, RakL 9 §

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija		, arkkitehti
Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
Pohjarakennesuunnittelija		, insinööri
RAK-rakennesuunnittelija		, insinööri

Kerrosala	474 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	441 m ²	
Tilavuus	1813 m ³	
Rakennettava kokonaisala	474 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	1	
	Autopaikat vähintään	2 ap/asunto
	Rakennettava	6
Poikkeamiset	Hakemuksessa ei esitetä poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.	

Lausunto

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 9.2.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapurikiinteistöjen 91-34-162-7 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:
"Viitatus uudisrakennushankkeen toteutukseen liittyvässä kirjeessänne naapurien kuulemisesta ilmoitamme täten seuraavaa:

1. Vanhojen rakenteiden purkutyöt tulee toteuttaa niin, ettei niistä aiheudu pöly-, valuma- tai meluhaittoja naapurikiinteistöille.
2. Tonttimme koillisnurkkauksessa oleva, talomme rakennusluvan mukainen ulkovarastorakennus ja tontin etelärajalle rakennettua aitaa ei pureta eikä niitä saa vahingoittaa hankkeen rakenteita purettaessa.
3. Edellytämme, että rakennusten hulevesien kanavointi suunnitellaan ja toteutetaan niin, etteivät hulevedet valu tontillemme. Tällöin on erityisesti otettava huomioon, että rakennusten maataso on korkeampi, kuin tonttimme maataso.
4. Tontillamme on kaksi 150 m syvää maalämpökaivoa. Edellytämme, että hankkeen maalämpökaivojen suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon säädetyt minimi-/turvaetäisyydet. Lisäksi edellytämme, että kaivoja porattaessa varmistutaan siitä, ettei huuhteluvesiä ja porasoijaa valu tontillemme.
5. Saamamme tiedotteen mukana toimitettu kuvamateriaali on erittäin puutteellista ja vaikeaselkoista. Kuvaanto/piirustus rakennusten ja rakennusten ja tontin uudesta ulkonäöstä olisi auttanut riittävän kokonaiskuva muodostamiseen."

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

"Tässä vastaukset naapurikuulemisessa esittämiinne huomautuksiin:

1. Vanhojen rakenteiden purkutyöt on toteutettu asianmukaisesti, niin ettei niistä aiheudu pöly-, valuma- tai meluhaittoja naapurikiinteistöille.
2. Rakentamisessa huomioidaan, että as Oy Välitalontie 36:n tontilla oleva ulkovarastorakennus ja ko. tontin etelärajalle rakennettu aita eivät vahingoitu tämän hankkeen rakentamisen yhteydessä.
3. Rakennettavan tontin osuuden hulevesijärjestelyt toteutetaan siten, että naapuritonteille ei valu hulevesiä.
4. Hankkeen maalämpökaivojen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan säädetyt minimietäisyydet mm. naapuritonttien rajoihin ja muihin maalämpökaivoihin.
5. Asemapiirustuksessa on esitetty pääpiirustustasoisessa piirustuksessa vaadittavat merkinnät ja tiedot.

Huomautukset on huomioitu.

Naapurin huomautukset sekä vastine ovat rakentamislupapäätöksen liitteinä.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Liitteet

Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl

	Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 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.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 14 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 61 §, 63 § ja 76 §	
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 Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma	
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen järjestämistä ja rakentamiseen ryhtymistä tontilta purettava rakennus tulee olla loppukatselmoitu (purkamislupa 34-2056-25-P, LP-091-2025-07968). Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönnhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. 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 pihasuunnitelmassa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Rakennustyötä suoritettaessa on erityisesti pidettävä huolta siitä, ettei naapureiden rajoilla olemassa olevia puita tai pensasaitoja vahingoiteta. Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön 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. Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.	

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.

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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoa 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.

Käsittelijä
Päätätjä

Aila Taylor
Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

26.3.2026
27.3.2026
viimeistään 4.5.2026
5.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.5.2029 ja saatettava loppuun 5.5.2031 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.