

Lupatunnus	LP-091-2025-09576
Kiinteistötunnus	91-28-147-2
Kiinteistön osoite	Teinintie 1b
Pinta-ala	0.1160 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A Asuntotontti, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita asuinrakennuksia
	Asemakaava 3313 Lainvoimaisuus v. 1953
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide Paritalon rakentaminen ja energiakaivon poraaminen

Haetaan rakentamislupaa kaksikerroksisen paritalon rakentamiselle sekä energiakaivon poraamiselle. 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 rakennetaan kaksi autopaikkaa/ asunto.

Tontille porataan yksi vinoon porattava energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20251267, jonka perusteella energiakaivon poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitetyin ehdoin mahdollista.

Energiaselvitykseen liitettyjen energiatodistuksien mukaan rakennuksien suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (E-luku 76).

Lisäksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta ja liikennemeluselvitys.

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

Rakennusoikeus Tontin pinta-ala 580 m²
Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta
Rakennuksen sallittu peitto 20 % : 116 m²
Sallittu kerrosala 2 x 116 = 232 k-m²

Rakennusoikeuden käyttö:
kerrosalaa on käytetty 223 m²

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija		, maisema-arkkitehti
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri

Kerrosala	223 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	223 m ²
Tilavuus	820 m ³
Rakennettava kokonaisala	223 m ²
Paloluokka	P3
Poikkeamiset	1) Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä: Rakennusten etäisyyden naapuritontin tai puiston puoleisesta rajasta tulee olla vähintään 6 m. Hakijan perustelu: Tonttien keskinäisellä suostumuksella paritalot rakennetaan alle kuuden metrin etäisyydelle kyseisten tonttien välisestä rajasta. Ratkaisu palvelee tontinkäyttöä, ja ratkaisulla paritalot saadaan etäämmälle ympäröivien naapuritonttien rajoista. 2) Poikkeaminen Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä: Rakennuksen le-luiskia ei rakenneta. Hakijan perustelu: Haetaan vähäistä poikkeamista esteettömien sisäänkäyntien järjestämisestä. Esteettömät käynnit asuntoihin toteutetaan nostinvarauksilla.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 15.1.2026, Lausunto
Kaupunkimittaushuone (Rakennuslupan myöntämisen edellytykset), 9.2.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit ovat esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Naapurikiinteistön 91-28-147-1 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

"- Uudisrakennuksen ja meidän välisellä rajalla on pensasaita, jota ei ole esitetty säilytettäväksi vaan siihen on suunniteltu uusi pensasaita. Ei nähdäksemme ole täysin selvää, onko nykyinen pensasaita meidän vai tämän rakennushankkeen kohteena olevalla tontilla vai mahdollisesti juuri niiden rajalla. Joka tapauksessa pidämme olemassa olevan ja hyvän näkösuojan tarjoavan pensasaidan säilyttämistä tärkeänä.

- Lähellä tonttiamme olevat puut on päätetty säilyttää. Kannatamme tätä, mutta toivomme, että puiden kunto arvioidaan tässä yhteydessä.
- Talon korkeus on suunnitelman mukaan noin yhdeksän metriä vaikka kaavan mukaan se saisi ymmärtääksemme olla kahdeksan metriä. Edellytämme, että kaavan määräyksessä pysytään.
- Katettu pihanpuoleinen terassi lienee osa kiinteää rakennusta, joten etäisyys tontin rajasta tulee laskea terassista, ei talon ulkoseinästä. Talon etäisyys tontin raja-terassista mitattuna on nähdäksemme liian pieni.
- Meidän on erittäin vaikea ymmärtää, miksi Oulunkylässä tämän kokoiseen taloon on suunniteltu tällainen määrä autopaikkoja. Tämä poikkeaa alueen muusta suunnittelusta ja on syvässä ristiriidassa Oulunkylän kehittämisessä nimenomaan julkisen liikenteen vahvana alueena. Muuttamalla suunnitelmaa siten, että kullekin asunnolle olisi yksi autopaikka, mahdollistaisi talon siirtämisen lähemmäs Teinintietä, jolloin etäisyys meidän tonttimme rajasta kasvaisi. Ehdottomasti kannatamme autopaikkojen vähentämistä."

Hakija on laatinut vastineen huomautukseen:

"- lähelle tontin rajaa (Teinintie 1a:n ja Teinintie 1b:n puolelle) on suunniteltu uusi näkösuojaa tuova pensasaita

- säilytettävien puiden kunto arvioidaan ennen rakentamista arboristin toimesta
- suunniteltujen rakennusten korkeudet ovat alle 8 m (vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdasta olevaan maanpintaan lasketut keskikorkeudet)
- suunniteltujen rakennusten etäisyys tontin 91-28-147-1 vastaisesta rajasta on ulkoseinästä mitattuna 8,5 m ja terassista mitattuna 6 m, etäisyys on asemakaavan mukainen.
- asemakaavassa ei ole määritelty autopaikkamäärää. Esitetyllä ratkaisulla rakennusten oleskelupihan ja ajopihan puolella on riittävästi väljyyttä, myös

autojen kääntösäteet huomioiden"

Naapurikiinteistön 91-28-146-12 haltijat ovat esittäneet hakemuksesta seuraavat huomautukset:

"Lupahakemuksessa LP-091-2025-09576 kaikkien maalämpökaivojen etäisyyksiksi lähimpään porakaivoon on valittu vaihtoehto "yli 40 m" ja etäisyyksiksi lähimpään rengaskaivoon "yli 20 m".

Asunto Oy Rautavaarantaloon osoitteessa Teinintie 4 tontin eteläkulmassa on porakaivo. Varakaivon (Teinintie 1 b) etäisyys maan pinnalla Teinintie 4:n porakaivosta on vain 18,8 m, maalämpökaivon 2 (Teinintie 1b) etäisyys on vain 18,1 m ja maalämpökaivon 1 (Teinintie 1a) etäisyys 22,3 m. Vinoon porattujen maalämpökaivojen keskipisteistä mitattuna etäisyydet ovat 28,0 m (varakaivo, Teinintie 1b) ja 28,7 m (maalämpökaivo 1, Teinintie 1a).

Asunto Oy Rautavaarantalo huomauttaa, että kyseessä vaikuttaisi olevan tältä osin olennaisesti virheellisesti täytetty rakentamislupahakemus eikä sitä näin ollen saisi hyväksyä. Asunto Oy Rautavaarantalo ei hyväksy nyt esitettyjä maalämpökaivojen paikkoja, koska ne alittaisivat Helsingin kaupungin ohjeistaman turvallisen minimietäisyyden asemakaavaan merkittyyn kaivoomme osoitteessa Teinintie 4. Muilta osin Asunto Oy Rautavaarantalo suhtautuu positiivisesti rakennusprojektiin."

Hakija on laatinut vastineen huomautukseen:

"Asemapiirustukseen päivitetty maalämpökaivot siten, että tonteille Teinintie 1a ja 1b toteutetaan yhteensä kaksi maalämpökaivoa (vinoporauksella). Molempien maalämpökaivojen porauslinjan keskikohdan etäisyys Teinintie 4:n rengaskaivosta on yli 20 metriä."

Vastineet sekä naapureiden huomautukset ovat poikkeamispäätöksen liitteinä.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Liitteet

Huomautus	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	3 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Naapurin suostumus	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	2 kpl
Suostumus	1 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 lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 14 §, 42 §, 43 §, 43 b §, 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
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. 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. Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontin oltava rekisteröity ja merkittynä kiinteistörekisteriin. Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. 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 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 käsitelty 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 määräistä tai sijainneista, on otettava yhteys lupakäsittelijään, jotta rakennettavuusselvityksen päivitystarve voidaan selvittää ennen poraustyön suorittamista.

Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, komp.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 toteutumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuksipöytäkirjaan 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.

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

Käsittelijä
Päätätjä

Aila Taylor
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

6.3.2026
9.3.2026
viimeistään 15.4.2026
16.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.4.2029 ja saatettava loppuun 16.4.2031 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.