

Lupatunnus LP-091-2025-09636
Kiinteistötunnus 91-442-1-137
Kiinteistön osoite Långörintie 89
Tilan nimi KIMMOKE
Pinta-ala 3.6800 ha
Kaavatilanne Ei kaavaa
Hankkeeseen ryhtyvä [REDACTED]

Toimenpide

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen sekä energiakaivon poraaminen

Rakennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle yksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus. Julkisivut ovat rapattuja ja vesikatteenä on huopakate.

Lohkottavalla kiinteistöllä on olemassa oleva asuinpienitalo ja talousrakennus.

Asemakaavoituksen laatiminen on aloitettu.

Asemakaavoitus toteaa 17.2.2026 antamassa lausunnossa:
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on hyvä tiedostaa, että rakennuspaikka sijaitsee tieyhteyden päässä, joka jää selvästi alle turvallisen rakentamiskorkeuden ja voi tulvia ajoittain. Alueella on käynnissä asemakaavoitus, mutta on epätodennäköistä, että Långörintietä tullaan kokonaisuudessa nostamaan asemakaavoituksenkaan jälkeen turvallisen rakentamiskoron ja täten tulvimisen yläpuolelle.

Ympäristöpalvelu toteaa 11.3.2026 antamassa lausunnossa:
Tontti sijaitsee herkän vesikohteen, Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura-alueen läheisyydessä. Lisäksi aluetta ympäröivät Kapellvikenin ja Husön luonnonsuojelualueet.

Tontille porataan maalämpöjärjestelmän pystysuora 200 m syvä energiakaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20261007, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A (E-luokka 77).

Lisäksi on toimitettu selvitys tontin luontoarvoista ja happamien sulfaattimaiden tutkimus.

Lisäselvitykset

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)

Rakennukseen johtavaa kulkureittiä ja sisäänkäyntiä ei ole suunniteltu esteettömäksi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen. (241/2017 2 § 1.mom)

Paloturvallisuusmääräykset
927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta
848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

Lupahakemus on käsitelty määräajassa. Rakentamislupahakemuksen käsittelyssä veloitetaan 5399,80 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa

	Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], rakennusarkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], rakennusarkkitehti
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Kerrosala	303 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	291 m ²	
Tilavuus	1365 m ³	
Rakennettava kokonaisala	303 m ²	
Paloluokka	P3	
Poikkeamiset	Alueen asemakaavaa vielä valmistellaan, kaavoittajan suostumuksella voi hakea rakentamisluvan toiselle pientalolle ja talousrakennukselle ennen asemakaavan valmistumista. Asemakaavamuutos ja tontin lohkominen on vireillä.	

Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 22.1.2026, Lausunto Asemakaavoitus, 17.2.2026, Lausunto Alueiden käyttö ja valvonta (yleisille alueille ulottuvat rakenteet, ja hulevedet), 20.2.2026, Lausunto Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö, 11.3.2026, Lausunto	
Naapuriin kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
	Lausunto	1 kpl
	Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	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. Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki Rakentamislaki 42 §, 43 §, 43 b §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a § ja 195 §	
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	

Lupaehto

Rakennesuunnitelmat
Pihasuunnitelma

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

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.

Säilytettäväksi merkittyjen puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön 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.

Alue on arvoluokan 1 linnustokohde, lintujen pesäpuita ei saa kaataa eikä puita kaadettaessa saa häiritä pesiviä lintuja 1.4.–31.7. välisenä aikana.

Uusi rakentaminen ja sen aiheuttamat luiskaukset tulee sovittaa luontevaksi osaksi maisemaa ja piha-aluetta ja istuttaa mahdollisimman luonnonmukaisesti. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia niin, että uusi rakentaminen jää Natura-alueelta katsoen puuston suojaan.

Piha- ja istutussuunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöihin ryhtymistä ja pihasuunnittelija on hyväksyttävä rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdillä.

Alueella esiintyy mahdollisesti potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Mikäli kaivuutöiden yhteydessä havaitaan jotain sulfidiin viittaavaa, kuten esimerkiksi rikkivedyn hajua tai poikkeuksellisen tummaa savea — tulee työ keskeyttää ja noudattaa erityisiä käsittelyohjeita kts. Happamien sulfaattimaiden tutkimus.

Ennen pohjarakennesuunnitelmien toimittamista on laadittava pohjavedenhallintasuunnitelma.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan uusinta voimassa olevaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Työmaavesien käsittelyyn tulee varautua siten, että työmaalla on käytössä myös rakenteita yllättävien tilanteiden, kuten tulvien, varalle. Mahdolliset happamat sekä potentiaalisesti happamat sulfaattimaat tulee huomioida työmaavesienhallinnassa.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle kyp.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.

Energiakaivo 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 kaivon 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

Energiakaivon 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. Ympäristöpalvelun lausunnossa esitettyjä määräyksiä tulee noudattaa työmaavesien ja hulevesien hallinnassa.

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 ja Krapuojaan tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

Energiakaivon 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.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennuspaikka oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

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 loppukatselmuksipöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. MAJOITUSKIELTO 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
Päätätjä

Anne Karppinen
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Anne Karppinen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen

18.3.2026
19.3.2026
viimeistään 27.4.2026
28.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 28.4.2029 ja saatettava loppuun 28.4.2031 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.