

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2026-00672
Kiinteistötunnus	91-31-89-3
Kiinteistön osoite	Hakolahdentie 31 A,B
Pinta-ala	0.1211 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuinrakennusten korttelialue A
	Asemakaava 2948/ 1951
Hankkeeseen ryhtyvä	██████████

<b>Toimenpide</b>	Paritalon rakentaminen ja kahden maalämpökaivon poraaminen										
Lisäselvitykset	<p>Hakolahdentie 31, hallinnanjakosopimuksen mukainen alue 1 (asunnot A ja B).</p> <p>Koko tontille rakennetaan kaksi kellarillista paritaloa, jotka ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia sekä porataan neljä maalämpökaivoa. Tontti jaetaan hallinnanjakosopimuksella ja paritaloille haetaan erilliset rakentamisluvat. Tontilta purettavalle pientalolle on myönnetty purkulupa aiemmin.</p> <p>Paritalon AB asuintilat sijaitsevat kahdessa kerroksessa ja aputilat kellarissa. Paritalo toteutetaan betoniharkoista ja julkisivut rapataan. Vesikaton materiaalina on peltikate ja katoilla aurinkopaneelit.</p> <p>Hulevesiä imeytetään ja viivytetään omalla tontilla, jonka jälkeen ylivuoto ohjataan hulevesiverkkoon.</p> <p>Tontille rakennettavat ulkovarastot ovat alle 30m<sup>2</sup> ja pyöräkatokset alle 50m<sup>2</sup>, joten ne eivät ole luvanvaraisia. Rakennelmat ovat kuitenkin huomioitu tontin rakennusoikeus- sekä peittoalatarkasteluissa ja ne täyttävät poikkeamispäätöksen ehdot.</p> <p>Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksenantama maalämpökaivon rakennettavuusselvitys tunnuksella 20261039, jonka perusteella poraaminen on merkityille kaivualueille mahdollista.</p> <p>Kaksi autopaikkaa sijoitetaan hallinnanjakoaalueen pihalle ja varustetaan sähköauton latauspisteillä.</p> <p>Energiaselvityksen mukaan asuinrakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A(2018).</p> <p>Rakennus ei sijaitse melualueella, eikä asemakaavassa ole aluetta koskevia ajantasaisiamelumääräyksiä, jolloin rakennukselle ei kohdistu äänitasoerovaatimusta ja rakennuksenääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus katsotaan täytyväksi tavanomaisin rakentein. (360/2019 5 § 1.mom)</p> <p>Paloluokka P3</p> <p>Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaisesti. Savuhormit ja tulisijojen suojaetäisyydet 745/2017 mukaisesti.</p>										
Hankkeen vaativuus	Vaativa										
Rakennusoikeus	484 k-m <sup>2</sup> varsinaista rakennusoikeutta ja 50 k-m <sup>2</sup> lisärakentamisoikeutta										
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>Kantavien rakenteiden suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Pohjarakenteiden suunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Maisemarakentamisen suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Vaativa	LVI-suunnittelija	Tavanomainen	Kantavien rakenteiden suunnittelija	Vaativa	Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa	Maisemarakentamisen suunnittelija	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Vaativa										
LVI-suunnittelija	Tavanomainen										
Kantavien rakenteiden suunnittelija	Vaativa										
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa										
Maisemarakentamisen suunnittelija	Tavanomainen										

	Rakennussuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
	Kantavien rakenteiden suunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
	Pohjarakenteiden suunnittelija	[REDACTED], insinööri
	Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], Hortonomi AMK
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Kerrosala	246 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	229 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	1380 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	394 m <sup>2</sup>	
Poikkeamiset	kts. poikkeamispäätös HEL 2025-018397 T 10 04 01	

**Lausunto**

Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 23.3.2026, Lausunto

**Naapurien kuuleminen**

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta.

Naapurikiinteistön 91-31-89-2 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

Olemme tutustuneet rakennuslupahakemuksen piirustuksiin ja esitämme seuraavat huomiot:

Hakolahdentien alueen vanhat ja uudet rakennukset ovat väritykseltään sävykkäitä, usein keltaiseen sävytettyä rappausta tai tiiltä, samoin Isokaaren uudet rakennettavat kerrostalot. Rakennuslupahakemuksessa esitetty valkoinen rappaus sopii huonosti ympäristöönsä. Esitämme, että rappauksen värisävyksi valitaan joku taitettu vaalea väri, esimerkiksi keltaisen harmaa.

Tonttia 29 vastaan esitetystä tukimuurista ja aidasta ei ole suunnitelmaa, se tulisi esittää. Esitämme, että aita tulee olemaan samanlainen pystysäleaita kuin tonttimme pohjoisrajalle tuleva uusi aita, jonka YIT ja Varte rakentavat kustannuksellaan. Vanhan aidan purku tulee tapahtua Hakolahdentie 31 toimesta ja kustannuksella.

Hakolahdentie 31 puolella tukimuurin ja aidan kohdalla on useita puita, jotka tullaan kaatamaan. Niiden kaatamisessa tulee noudattaa erityistä varovaisuutta.

Katujulkisivupiirros tulee esittää niin, että naapurirakennukset näkyvät. Tällöin voidaan tarkastella suunnitellun rakennuksen sopivuutta suhteessa naapureihin.

Hakija on huomautusten johdosta toimittamassaan vastineessa todennut seuraavaa:

- Pääpiirustuksissa rakennusten väriksi on määritetty juurikin taitettu vaalea sävy, joka pääpiirustustason terminä on määritelty olevan "luonnonvalkoinen". Valittava sävy tarkentuu työmaavaiheessa arvioitavien värimallisävyisten kautta. Väriarvonta perustuu analyysiin Hakolahdentien varren eri ikäisen rakennuskannan melko hienovaraisesti ja tasapainoisesti vaihtelevista sävyistä. Maanläheinen vaalea, greigen vaalean harmaa tai hieman kermaisen valkoinen rappaus tullaan toteuttamaan ilmeikkäänä, 50-luvun rappaustyyliä hieman muistuttavana, struktuuripintana. Ei liian tasaisena eikä kirkkaan/kylmän valkoisena.
- Uusittavan aidan sijainti ja korkeus on esitetty asemapiirroksessa sekä katkoviivana julkisivukuvissa. Tontteja rajaavien aitojen yhteensovitus edellä mainitulla tavalla on perusteltua. Se lisää alueen yhtenäisyyttä ja on tasapainoisen lopputuloksen kannalta toivottavaa myös tontin 31 osalta.

- Puiden kaadosta vastaa ammattimetsurit. Varovaisuus- ja turvallisuuskäytäntö on tärkeä verrattain tiiviissä ympäristössä ja tullaan huomioimaan.
- Suunniteltujen rakennusten kattoharjan orientaatio, sävy maailma, asemakaavan mukainen julkisivukorkeus sekä rakennusten sijoittelu tontilla perustuvat yhtenäiseen kaupunkikuvaan Hakolahdentiellä. Muutos purettavaan, yksitasoiseen ja aumakattoiseen punatiilirakennukseen verrattuna tasapainottaa tilannetta, jossa tontti 31 on tällä hetkellä enemmänkin puuttuva hammas rivistöstä, kuin osa yhtenäistä katumaisemaa.

**Liitteet**

Energiaselvitys	5 kpl
Lausunto	1 kpl
Maalämpökaivon rakennettavuusselvitys	2 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu selvitys	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Päätös	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	3 kpl
Tonttikorkeusilmoitus	1 kpl
Valokuva	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. Rakennushankkeelle on myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 §, 68a § ja 186 §

**Vaaditut työnjohtajat**

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja

**Vaaditut katselmukset**

Aloituskokous  
Maastoonmerkintä  
Pohjakatselmus  
Sijaintikatselmus  
Energia- ja viemäri- ja lämmitys- ja ilmastointikatselmus  
Rakennekatselmus  
IV-katselmus  
KVV-katselmus  
Loppukatselmus

**Vaaditut erityissuunnitelmat**

Hulevesisuunnitelma  
IV-suunnitelmat  
KVV-suunnitelmat  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Palokatkosuunnitelma  
Pihasuunnitelma

**Lupaehto**

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä poikkeamispäätöksen lainvoimaisuustodistus.

Hyvässä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Hulevesisuunnitelma
- Louhintatöiden ympäristöselvitys louhinnan värinävaikutuksien selvittämiseksi
- Pohjavedenpintaselvitys ja pohjaveden hallintasuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma

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

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu-, puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia hyvissä ajoin ennen aloituskokousta Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön 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.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa kaivuu- ja rakennustyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Kallion louhintatyöt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että naapurin kiinteistöille ei aiheuteta haittaa.

Louhinnat aiheuttavat värinävaikutuksia ympäristöön. Ennen louhintoja ja louhintojen jälkeen on tehtävä katselmuksia lähikiinteistöissä (RIL 253-2010 mukaan kiinteistöissä, joiden etäisyys < 50...100 m). Katselmuksia suorittava värinäasiantuntija määrittää tarkemmin katselmoitavat kiinteistöt. Katselmuksissa on huomioitava kiinteistöissä mahdollisesti olevat värinälle herkät laitteet.

Työmaanaikaiset järjestelyt eivät saa vaikeuttaa naapurin kulkuyhteyksiä eikä aiheuttaa haittaa tai turvallisuusriskiä naapuritontin toiminnalle.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä.

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.

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

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

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

#### Energiakaivot

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus ympäristövalvonnalle [kymp.maaperavalvonta@hel.fi](mailto:kymp.maaperavalvonta@hel.fi), vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittaupalveluilta, [kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi](mailto:kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi). Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaupalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Viimeistely pihasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan viimeistään kaksi viikkoa ennen piharakentamisen 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.

Lopulliseen pihasuunnitelmaan korko-, kasvi- ja pinnoitetietoja yms. tulee täydentää pihasuunnitteluohjeen mukaisesti

<https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Pihanjalahiymysuunnittelu.pdf>.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla

Koska työmaa on herkän vesikohteen alueella, tulee perehtyä

Pääkaupunkiseudun työmaaavesiohjeeseen ja noudattaa sitä

huolella <https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun työmaaavesiohje.html>

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sisäänkäynnin yhteydessä olevien henkilönostinvarauksien on mitoituksen, rakenteiden ja virransaannin osalta täytettävä henkilönostimen mahdollisen asennuksen ja esteettömän käytön edellytykset.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Käsittelyn määräaika  
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk  
1 kk 11 pv

Käsittelijä  
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

27.4.2026  
28.4.2026  
viimeistään 4.6.2026  
5.6.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.6.2029 ja saatettava loppuun 5.6.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika 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  
Vaihe: 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.