

---

<b>Tunnus</b>	49-2655-24-A LP-091-2024-00311
<b>Hakija</b>	Kokkonen Heikki Tapani Kokkonen Yasmin Susanna Kokkonen Wille Tapani
<b>Rakennuspaikka</b>	Laajasalo, 091-049-0229-0024 Hepokalliontie 28b
<b>Pinta-ala</b>	1351 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12615
<b>Lainvoimaisuus</b>	2021
<b>Sallittu kerrosala</b>	473 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AO Asuinpientalojen korttelialue
<b>Pääsuunnittelija</b>	Haataja Ulla Hannele rakennusarkkitehti Suunnitteluriihi J&H Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Omakotitalon, kytketyn autokatoksen ja maalämpökaivon rakentaminen</p> <p>HEL 2024-016126</p> <p>Haetaan vakuutta vastaan oikeutta aloittaa rakennustyöt ennen lainvoimaisuutta sekä rakennuksen rakentamiselle käyttöönottovalmiiksi asti.</p> <p>Hallinnanjaolla jaetulle alueelle 1 rakennetaan kaksikerroksinen puurakenteinen omakotitalo ja kytketty autokatos.</p> <p>Rakennuksen julkisivut ovat pääosin puuverhoilut ja vesikatteena on peltikate.</p> <p>Esteetön sisäänkäynti asuintiloihin toteutetaan nostinvarauksella, minkä katsotaan olevan hyväksyttävissä tontin käytettävyyden huomioon ottaen.</p> <p>Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B sekä energiatehokkuusluku on 93.</p> <p>Hankkeesta on toimitettu selvitykset viherkerroinlaskelma ja alustava pinnantasaussuunnitelma.</p> <p>Ääneneristävyysselvityksen toimittamista ei ole katsottu tarpeelliseksi rakennuksien sijainti huomioon ottaen.</p> <p>Hallinnanjakoaue 2 on rakentamaton. Hallinnanjakosopimuksessa on sovittu jako kiinteistön yhteisöomistussuhteesta ja määritelty sopijapuolten määräosan käyttö- ja hallintaoikeus, sekä vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta ja rakentamisesta.</p>
---------------------------	--

	<p>Tontille porataan yksi maalämpöjärjestelmän suora lämpökaivo. Lupahakemuksen liitteenä on Johtotietopalvelun rakennettavuusselvitys 20241034, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle selvityksessä esitetyin ehdoin mahdollista.</p>
Lisäselvitys	<p>Puiden kaatoon haettu ennakkolupa asiointitunnuksella LP-091-2024-05369 joka sisältää arboristin lausunnon. Puiden kaatoon on saatu ennakkolupa, sillä ehdolla, että tilalle istutetaan 5 kpl suomalaisia metsäpuita.</p> <p>Hankkeesta on toimitettu sopimus jossa kiinteistöt 91-49-229-24 (412-1-1069) ja 91-49-229- 23 (412-1-780), sopivat osittain kiinteistön 91-49-229-23 (412-1-780) puolella sijaitsevan rakennelman purkamisesta hankkeen yhteydessä.</p> <p>Kiinteistöllä on rasitteita: 1) Johto (091-2024-K56) Rekisteröintipvm: 14.9.2024 Oikeutetut: 91-49-229-24 Rasitetut: 91-49-229-23 Rajaukset: vesi-, puhelin-, sähkö-, lämpö- ja tietoliikennejohdot 2) Jätteiden kokoamispaikka (091-2024-K57) Rekisteröintipvm: 14.9.2024 Oikeutetut: 91-49-229-24 Rasitetut: 91-49-229-23 3) Kulkuyhteys asemakaava-alueella (091-2024-K58) Rekisteröintipvm: 14.9.2024 Oikeutetut: 91-49-229-24 Rasitetut: 91-49-229-23</p>
Kuuleminen	<p>Hakija ja rakennusvalvonta ovat ilmoittaneet naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuulleet vähäisten poikkeamisten johdosta.</p> <p>Naapurikiinteistöjen, 91-412-1-781 ja 91-412-1-1070 haltijat ovat huomauttaneet hakemuksesta ja poikkeamisista. Huomautukset ovat koskeneet mm. poikkeamisista kertomista, rakennusalueen ylitystä, terassin kokoa ja sijaintia, rakennuksen julkisivujen väritystä, tontin ajoväylien kapeutta, pysäköintiä tontilla, tontin pengerrystä ja täyttöä, sekä aloittamisoikeutta.</p> <p>Pääsuunnittelija ja hakija ovat esittäneet vastineen huomautuksiin ja huomautuksien takia suunnitelmia sekä hakemusta on osittain päivitetty.</p> <p>Vastineessa on todettu: Rakennusta siirretty ja pienennetty, rakennus sijoittuu nyt rakennusalueelle. Sisäänkäyntikatoksen räystästä kavennettu, rakennusalueen rajan ylitys on nyt rakennusjärjestyksen mukainen, kuistin rakenteet muutettu osastoiviksi. Terassia ja porrasta kavennettu rakennusjärjestyksen mukaiseksi. Julkisivuväritys muutettu. Ajoväylissä on käytetty RT-kortin määrittelyä, periaatteena on pitää ajoalueet mahdollisimman kompakteina, jolloin mahdollisimman suuri osa tontista pystytään pitämään viheralueena. Tontin täyttöjä on pienennetty. Asemakaavan vastaiset huomautuksen aiheet on korjattu</p>

asemakaavan mukaiseksi.

Vastineen ja suunnitelmien päivityksen jälkeen naapurikiinteistöjen, 91-412-1-781 ja 91-412-1-1070 haltijat ovat huomauttaneet hakemuksesta ja poikkeamisista.

Huomautukset ovat koskeneet mm. poikkeamisista kertomista, rakennusalueen ylitystä, sisäänkäyntikatoksen kokoa, määritelmää ja aiheuttamaa rasitetta, rakennuksen julkisivujen yksityiskohtien väritystä, pysäköintiä tontilla, avokallioiden peittämistä, tontin pengerrystä ja täyttöä, sekä aloittamisoikeutta.

Pääsuunnittelija ja hakija ovat esittäneet vastineen huomautuksiin ja huomautuksien takia suunnitelmia sekä hakemusta on osittain päivitetty.

Vastineessa on todettu:

Sisäänkäyntikatoksen kanssa on huomioitu esteettömyys, etäisyys naapurista eikä katos aiheuta rasitetta naapurille.

Tontin rajalle pysäköinti ei lisää merkittävästi melu-, pöly- ja hajuhaittaa. Ajotie tontille kulkee kaavan mukaisesti tontin rajan vieressä.

Rakennuksen julkisivu on kaavamääräyksen mukaisesti vaalea ja yksivärinen. Sokkelit, ikkunoiden karmit ja muut tehosteet eivät ole alueella samanvärisiä talon seiniin nähden, jolloin uudisrakennus on alueelle tyypillisten käytänteiden sekä jälleenrakennuskauden pientalon korjaustapaohjeen väritysohjeen mukainen.

Suunnitelmissa ei ole esitetty avokallioiden peittämistä, vaan maanpinnat ovat ranta-alueella suunnitelmissa nykyisen mukaiset. Rakennushankkeen liitteissä oli eroavaisuuksia ja korjaukset on nyt tehty lupakuviin. Meren puolen rakennusalueetta täytetään vain sen verran, kuin rakennusalue sitä vaatii.

Poikkeamat korjattiin ensimmäiseen vastineeseen ja hakemukseen on päivitetty ilmoitettavat poikkeamat.

Huomautukset on huomioitu suunnitelmissa ja hakemuksessa niiltä osin kuin rakennusvalvonta katsoo huomautusten olleen naapurin etuun vaikuttavia. Asemakaavan vastaiset huomautuksen aiheet on korjattu asemakaavan mukaiseksi.

Suunnitelmia on huomautuksen johdosta muutettu koskien rakennusalueen ylitystä, kuistin kokoa, tontin pengerrystä/täyttöä ja rakennuksen väriä. Nykyiset rakennusalueen ylitykset tontilla noudattavat Helsingin rakennusjärjestystä eivätkä täten muodosta poikkeamia. Nykyinen autopaikan sijoitus tontilla ei ole asemakaavan vastainen.

Naapureiden huomautukset ja vastineet on toimitettu hakemuksen liitteiksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneille naapureille.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeama:

Esteetön kulku toteutetaan nostinvarauksena, poiketen

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2 §. Nostin on helposti lisättävissä tarvittaessa.

Perustelu:

Luiskan mahdollinen sijainti sisäänkäyntikatoksen pohjoispuolella vaatisi kulkuväylän, joka vähentäisi tontin viheraluetta.

Poikkeama:

Tonttiliittymä sijoittuu kaavamääräyksessä osoitetusta poikkeavasti.

Perustelu:

Liittymän sijoitus on nykyisen mukainen, jolloin tiealueella olevaa sadevesikaivoa ei tarvitse purkaa ja siirtää eikä liittymää rakentaa uudelleen.

Asemakaavoitus on antanut lausunnon 22.10.2024 jossa on todettu, että tonttiliittymän sijoittuminen esitetyllä tavalla nykyisen mukaisena on perusteltua, eikä se estä asemakaavan toteutumista.

Rakennusoikeus e=0,23 (473 k-m<sup>2</sup>)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus asuinkerrosalaa MRL 115 §	Vanha	Uusi 175 12	Purku	Yhteensä 175 12
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	2 2 2			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 187 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 680 m<sup>3</sup>  
Paloluokka P3

Rakenteiden paloluokkavaatimukset

848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta

927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Lausunnot

Lausunnon antaja asemakaavoitus  
Lausunto pvm 22.10.2024  
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Kaupunkimittausspalvelut (Sijaintilausunto)  
Lausunto pvm 23.04.2024  
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto) 16.10.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset) 03.05.2024 lausunto
Lausunnon antaja Lausunto pvm Lausunnon tulos	Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset) 07.10.2024 lausunto
Aloittaminen	Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.
Vakuuden laji Vakuuden perusteet	Omavelkainen takaus Maatyöt ja perustusten ja talon käyttövalmiiksi rakentaminen
Esittelijän perustelut	Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavan määrätystä tonttiliittymän sijainnista ja esteettömyyssäädöksestä ovat vähäiset ja perustellut, eikä niillä katsota olevan vaikutusta naapurin etuun.

Pääsuunnittelija ja hakija ovat esittäneet vastineet naapurien huomautuksiin, huomautukset on huomioitu niiltä osin kuin rakennusvalvonta katsoo huomautusten olleen naapurin etuun vaikuttavia ja suunnitelmia sekä hakemusta on päivitetty.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Ympäristö- ja lupajaosto on siirtänyt toimivaltaa lupa-asioissa rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijoille 27.5.2021 tehdyllä päätöksellä. Jos on ilmeistä, että viranhaltijan lupapäätökseen tullaan hakemaan oikaisua ympäristö- ja lupajaostolta, viranhaltijan sijasta päätöksen asiassa tekee ympäristö- ja lupajaosto.

#### Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja

- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus
- lämpökaivon sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- IV-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee lupahakemuksen liitteenä olevassa selvityksessä mainituista ja muista rakentamisen edellyttämistä rasiteluonteisista asioista olla perustettuina rasitteet tai kiinteistöjen yhteisjärjestely.

Piha- ja hulevesisuunnitelmat tulee toimittaa rakennusvalvontaan leimattavaksi ennen ko. rakennusvaiheen aloittamista.

Hallinnanjakoaueella 1 säilytettävät puut on esitetty asemapiirustuksessa, niitä ei saa kaataa tai vahingoittaa. Hallinnanjakoaueella 2 ei kaadeta puita.

Säilytettävien puiden juuristo on suojattava rakennustöiden ajaksi. Suunnitelma säilytettävien puiden suojelemisesta on esitettävä aloituskokouksessa.

Rakentamisessa on huolehdittava, että toimenpiteestä ei aiheudu

ympäristön luontoon pysyviä muutoksia, muilta osin kuin rakentamisessa on välttämätöntä.

Maalämmön rakennettavuusselvityksen huomautukset ja lausunnot tulee huomioida.

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kyp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.

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.

#### Ympäristövaikutukset

Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Mikäli lietettä johdetaan porattavan tontin maaperään, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai muuta haittaa. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Pohjaveden pilaaminen on kielletty ympäristösuojelulain 8 §:ssä. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulisi käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia. Pohjavesien pilaantumisriskin estämiseksi lämmönsiirtoaineena ei tulisi käyttää etyleeni- tai propyleeniglykolia eikä metanolia.

Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kallioperän mahdollisesti radonpitoisen ilman siirtyminen lämpökaivosta tulevien putkien läpivientien kautta asuintiloihin tulee estää tiivistämällä läpiviennit soveltuvilla elastisilla tiivistysaineilla.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua

[1,3], jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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. (MRL 150 f §)

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että asuntoja ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi. (MRL 117 i §)

Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-k §:t, 125 §, 133 §, 135 §, 141 §, 142 §, 144 § ja 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heini Laine  
Lupa-arkkitehti