

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Lupatunnus             | LP-091-2025-05350                |
| Kiinteistötunnus       | 91-33-401-3                      |
| Kiinteistön osoite     | Asetelmankatu 8                  |
| Pinta-ala              | 0.2068 ha                        |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                       |
| Kaavan käyttötarkoitus | AP Asuinpientalojen korttelialue |
| Hankkeeseen ryhtyvä    |                                  |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Toimenpide                | <p>Kahden rivitalon ja yhden autosuojarakennuksen rakentaminen ja neljän energiakaivon poraaminen</p> <p>Tontille 33401/3 rakennetaan perustajaurakointina kaksi kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä yhdeksän asuntoa. Asunnot ovat omistusasuntoja. Talot ovat puurakenteisia ja harjakattoisia. Asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan ulkovarastot osin rakennusalan ulkopuolelle. Varastot luetaan lisärakennusoikeuteen ja ne ovat asuntojen ulkopuolisia.</p> <p>Lisäksi rakennetaan autokatos kahdeksalle autolle ja sen yhteyteen pyöräkatos, jätetila ja molempia taloja palveleva tekninen tila.</p> <p>Pääasialliset julkisivumateriaalit asuinrakennuksissa: Maalattu puupaneeli ja terasseilla puurimoitus. Julkisivusävy vaihtelee asunnoittain. Vesikatoilla tummanharmaa peltikate. Autosuojarakennuksessa julkisivut pääosin maalattua vaakapaneeliverhousta ja pystyrimoitusta. Katteena maksaruohoviherkatto.</p> <p>Kulkureitit rakennuksiin ja autopaikoille sekä asuntojen sisäänkäynnit ovat esteettömät.</p> <p>Tontille porataan neljä maalämpöjärjestelmän energiakaivoo. Kaivot ovat hakemuksen liitteeksi toimitetun rakennettavuusselvityksen (tunnus 20251141) perusteella pystysuoria ja porauskohdat sijaitsevat yli 7,5 metrin etäisyydellä naapuritonttien rajoista ja kadun keskilinjasta.</p> <p>Autopaikkoja toteutetaan 15 kpl, joista 5 ap varataan palvelemaan myöhemmin rakennettavaa tonttia 33401/2. Lisäksi toteutetaan yksi LE-autopaikka, joka palvelee tontteja yhteisesti. Yhteisjärjestelysopimus laaditaan korttelin tonttien välille muiden tonttien hankkeiden käynnistyessä.</p> <p>Ajoliittymän paikka on tontin länsireunalla, jonka kautta varaudutaan myös asemakaavan mukaisen ajoyhteyden rakentamiseen tontille 2.</p> <p>Hanketta on käsitelty Kuninkaantammen alueryhmässä.</p> |                                                                     |
| Rakennusoikeus            | <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 940</p> <p>Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:</p> <p>1) pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja, väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia.</p> <p>2) AP-korttelialueella asuntojen pääsisäänkäyntien yhteyteen enintään 5 m<sup>2</sup>/asunto kylmää varastotilaa. Tilat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     |
| Suunnittelun vaativuus    | Pääsuunnittelija<br>Rakennussuunnittelija<br>LVI-suunnittelija<br>Rakennesuunnittelija<br>Maisemarakentamisen suunnittelija<br>Pohjarakennesuunnittelija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vaativa<br>Vaativa<br>Tavanomainen<br>Vaativa<br>Vaativa<br>Vaativa |
| Ilmoitetut suunnittelijat | Pääsuunnittelija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | , arkkitehti                                                        |

|                                   |  |                     |
|-----------------------------------|--|---------------------|
| Rakennussuunnittelija             |  | , arkkitehti        |
| LVI-suunnittelija                 |  | , LVI-insinööri     |
| Rakennesuunnittelija              |  | , rakennusinsinööri |
| Maisemarakentamisen suunnittelija |  | , Hortonomi YAMK    |
| Pohjarakennesuunnittelija         |  | , rakennusinsinööri |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kerrosala                       | 1027 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 940 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tilavuus                        | 3450 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rakennettava kokonaisala        | 1160 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Paloluokka                      | P3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Poikkeamiset                    | <p>1) Kaavamerkintä: Rakennusala<br/>Talo B ylittää rakennusalan rajan koko pitkällä sivulla 0,31 m tontin sisäosan suuntaan.<br/>Perustelu: Poikkeaminen mahdollistaa saman runkosyvyyden kumpaankin taloon.<br/>Rakennukset on sijoitettu noudattamaan rakennusaloja puiston suuntaan, jolloin näkymä puistosta on asemakaavan mukainen.</p> <p>2) Kaavamääräys: Pääsisäänkäyntien yhteyteen saa rakentaa kylmää varastotilaa enintään 5 m<sup>2</sup> / asunto.<br/>Lisärakennusoikeuteen luettavat varastotilat ovat puolilämpimiä, ei kylmiä.<br/>Perustelu: Varastotilojen parempi ja monipuolisempi käytettävyys asukkaiden kannalta.</p> <p>3) Kaavamerkintä: Katoksen rakennusala<br/>Tekninen tila on sijoitettu katoksen rakennusalalle autokatoksen rungon jatkeeksi katoksen itäpäätyyn. Rakennus ylittää itäpäädyssä katoksen rakennusalueen rajan 1,34 metrillä.<br/>Perustelu: Tekninen tila on sijoitettu tontilla mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan.</p> <p>4) Kaavamääräys: Autopaikkojen vähimmäismäärä. Pientalotonteilla suurempi luvuista 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> tai 1,13 ap / asunto.<br/>Autopaikat toteutetaan pienemmän luvun mukaisesti, 1,13 ap / asunto.<br/>Perustelu: Pienempi luku tuottaa tontin autopaikkamääräksi 10,17 -&gt; 10 ap, minkä katsotaan olevan riittävä, ottaen huomioon, että tonttien 2 ja 3 yhteiskäyttöön tuleva le-autopaikka toteutetaan edellä mainittujen lisäksi.</p> |

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lausunto             | Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 28.10.2025, Lausunto                                                                                                                                                                                                                                   |
| Naapurien kuuleminen | Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.                                                                                            |
| Liitteet             | Ennakkoneuvottelumuistio 1 kpl<br>Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl<br>Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl<br>Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl<br>Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl<br>Valtakirja 1 kpl                                                                                    |
| Päätös               | Myönnetty<br><br>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 poikkeamia.<br><br>Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sovelletut oikeusohjeet      | Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vaaditut työnjohtajat        | Vastaava työnjohtaja<br>Vesi- ja viemäryönjohtaja<br>Ilmanvaihtotyönjohtaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vaaditut katselmukset        | Aloituskokous<br>Maastoonmerkintä<br>Pohjakatselmus<br>Sijaintikatselmus<br>Energiakaivon sijaintikatselmus<br>Rakennekatselmus<br>IV-katselmus<br>KVV-katselmus<br>Loppukatselmus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vaaditut erityissuunnitelmat | Hulevesisuunnitelma<br>IV-suunnitelmat<br>KVV-suunnitelmat<br>Pohjarakennesuunnitelmat<br>Rakennesuunnitelmat<br>Palokatkosuunnitelma<br>Pihasuunnitelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lupaehto                     | <p>Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.</p> <p>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.</p> <p>Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.</p> <p>Ennen luvan mukaisiin töihin ryhtymistä on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle rakentamislain 110 §:n mukainen aloituskokous.</p> <p>Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakentamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajausta, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset aineet).</p> <p>Maalämpökaivot:<br/>Voimassa oleva maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys (johtoselvitys) on toimitettava lupapisteeseen ennen poraustyöhön ryhtymistä.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ennen poraustyön aloittamista ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kymp.maaperavalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä.</p> <p>Reiät on porattava johtoselvityksen karttaotteeseen merkittyihin paikkoihin.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä kaupunkimittaushankkeita porausreikiä koskeva sijaintikatselmus ennen reikiä peittämistä. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittaushankkeille karttatietojen päivittämistä varten.</p> <p>Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä niin, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai</p> |

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.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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.

Käsittelijä  
Päätätjä

arkkitehti Atte Kiianen  
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Atte Kiianen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

7.11.2025  
10.11.2025  
viimeistään 17.12.2025  
18.12.2025  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.12.2028 ja saatettava loppuun 18.12.2030 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. Viranomainen 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.