

Lupatunnus	LP-091-2025-06433								
Kiinteistötunnus	91-34-4-14								
Kiinteistön osoite	Urakkatie 11								
Pinta-ala	0.1539 ha								
Kaavatilanne	Asemakaava								
Kaavan käyttötarkoitus	AOR Omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue Asemakaava 8133 vahvistunut 8.7.1980								
Hankkeeseen ryhtyvä									
Toimenpide	Asuinpientalojen rakentaminen ja rakennuksen purkaminen								
Lisäselvitykset	Rakennetaan kolme pientaloa sekä puretaan vuonna 1967 valmistunut asuinrakennus sekä vaja. Uudisrakennuksista talot A ja B ovat kaksikerroksisia ja talo C yksikerroksinen. Rakennusten julkisivut ovat puuverhoiltuja ja katot peltikatteita. Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunnitellut energiatehokkuusluokat: Talon A ja B: energiatehokkuusluokka on B , (E-luku 98) ja talo C: energiatehokkuusluokka on B , (E-luku 107). Hakemukselle on liitetty selvitys tontin luontoarvoista. Rakenteiden paloluokkavaatimukset: 848/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 927/2020 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta. Tontin itärajalle rakennetaan rajanaapurin suostumuksella tukimuuri ja kaide. Tontin länsirajalle rakennetaan rajanaapurin suostumuksella aita. Rakennuspaikalta puretaan vuonna 1967 valmistunut asuinrakennus. Asemakaavoituksella ei ole huomautettavaa purkamisesta. Helsingin kaupunginmuseo on kannanotossaan (4.12.2025) todennut, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo ei näe estettä purkamiselle. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Uudenmaan ELY-keskukselle ei ole katsottu tarpeelliseksi. Päätösote lähetetään tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.								
Rakennusoikeus	e=0,25 (385 m²) Tontille saa rakentaa tontin kerrosalan lisäksi enintään 20 m² suuruisen autosuojan/asunto sekä 5 m² varastotilaa/asunto Rakennusoikeuden käyttö: Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus käytetään hankkeessa kokonaan. Lisärakennusoikeus varastoja varten käytetään hankkeessa kokonaan. Varastoihin käytetään myös pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta.								
Suunnittelun vaativuus	<table><tr><td>Pääsuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Rakennussuunnittelija</td><td>Vaativa</td></tr><tr><td>Rakennesuunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr><tr><td>LVI-suunnittelija</td><td>Tavanomainen</td></tr></table>	Pääsuunnittelija	Vaativa	Rakennussuunnittelija	Vaativa	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Pääsuunnittelija	Vaativa								
Rakennussuunnittelija	Vaativa								
Rakennesuunnittelija	Tavanomainen								
LVI-suunnittelija	Tavanomainen								

	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija		, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija		, diplomi-insinööri
Kerrosala	437 m ²		
Rakennusoikeudellinen kerrosala	437 m ²		
Tilavuus	1600 m ³		
Rakennettava kokonaisala	437 m ²		
Paloluokka	P3		
Autopaikat	TALO A: kaksikerroksinen omakotitalo – 104258133K Autopaikat vähintään 2 Rakennettava 2 Talo B: kaksikerroksinen omakotitalo – 104258136N Autopaikat vähintään 2 Rakennettava 2 Talo C: yksikerroksinen omakotitalo – 104258132J Autopaikat vähintään 2 Rakennettava 2		
Poikkeamiset	-Omakotitaloihin rakennetaan rakennusoikeuden lisäksi yleisiin tiloihin (ulos) avautuvat tekniset tilat 4m ² /asunto. Ylitystä perustellaan tasavertaisuudella uudempiin asemakaava-alueisiin, joilla se on rakentamislain 9§ mukaisesti sallittua. Ylitys mahdollistaa myös riittävät tilat energiatehokkaan lämmitysjärjestelmän ja muun tekniikan sijoittumiseen omaan tekniseen tilaan erilleen varastosta tai asuintilasta. -Rakennusten kerrosala ylittyy ulkoseinänpaksuuden 250 mm ylittävältä osalta 25 m ² lämpötaloudellisin syin. -Tontin jäteaitaus sijoittuu istutettavalle alueen osalle kadun varteen. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että jäteaitauksen varsin luontevalla sijoittumisella tarkoituksenmukaisesti niin, ettei jäteauton tarvitse peruuttaa tontille, ja että jätekeräyspiste saadaan mahdollisimman kauas niin omista kuin naapurinkin rakennuksista sekä piha-alueista. Rajanaapurilta on suostumus jäteaitauksen rakentamiselle kiinteistöjen väliselle rajalle. -Asuntojen sisäänkäyntejä ei ole suunniteltu esteettömiksi. Hakija perustelee poikkeamista mm. seuraavasti: Koska rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen se johtaisi ylipitkin luiskiin ahtaalla tontilla. Pääsisäänkäyntien yhteyteen on suunniteltu varaukset nostimille.		
Lausunnot	Asemakaavoitus, 8.10.2025, Ei huomautettavaa Kaupunkimittaushuolto (Sijaintilausunto), 1.10.2025, Lausunto Kaupunkimittaushuolto (Sijaintilausunto), 20.11.2025, Lausunto		
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Rajanaapuri (91-34-4-13) on esittänyt seuraavan huomautuksen: Alueen kaava sallii rakennusten maksimikorkeudeksi 7 metriä mutta suunniteltujen rakennusten korkeus on vajaat 9 metriä. Hakija on vastannut naapurin huomautukseen: Rakennuksen korkeus mitataan vesikaton ja ulkoseinän leikkauspisteeseen maanpinnasta, ei harjakorkeuteen. Hakemuksen liitteeksi on lisätty laskelma, jossa on laskettu		

rakennusten nurkkapisteiden korkeuksien keskiarvo. Kaksikerroksisten rakennusten korkeus on alle 7m. Yksikerroksisen rakennuksen korkeus on alle 4,5m

Liitteet

Haitta-aineselvitys	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	4 kpl
Naapurin suostumus	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valokuva	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Naapurin huomautus on huomioitu.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 §, ja 63 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Pihasuunnitelma

Lupaehto

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

Purkusuunnitelma toimitettava rakennusvalvontaan rakennetarkastusinsinöörille (loppupisteeseen) ennen aloituskokousta tai työvaiheiden aloittamista.

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

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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.

Säilytettävät puut on oltava merkittynä rakennuspaikalla ennen purkutoimiin/työmaan valmisteleviin töihin ryhtymistä ja puut on oltava myös suojattuina.

Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

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

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

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

Puretut rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen purku.kmo@hel.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita osoite, kiinteistötunnus sekä rakennusten VTJ-PRT- tai rakennustunnukset

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

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

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa Valtionneuvoston asetusta asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Pihan pintamateriaalien tulee olla vettä läpäiseviä.

Pihan luonnollista korkeusasemaa tontin rajoilla ei saa muuttaa.

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.

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.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille.

Käsittelijä
Päätösjä

Pekka Ryhänen
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Pekka Ryhänen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

16.12.2025
17.12.2025
viimeistään 23.1.2026
24.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.1.2029 ja saatettava loppuun 24.1.2031
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.