

Lupatunnus	LP-091-2026-01839
Kiinteistötunnus	91-40-17-4
Kiinteistön osoite	Seulastentie 10
Pinta-ala	0.1456 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
	Asemakaava 7120 Lainvoimaisuus v. 1975
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kolmen omakotitalon rakentaminen ja vanhan rakennuksen purkaminen

Haetaan rakentamislupaa kolmen 2-kerroksisen omakotitalon rakentamiseen. Rakennusten julkisivut ovat puupaneloituja ja vesikatteina on peltikate.

Hankkeen asemakaavapoikkeamiset on käsitelty erillisellä poikkeamispäätöksellä HEL 2025-014660 T 10 04 01.

Jokaiseen asuinrakennukseen on yhdistetty oma yksikerroksinen autokatos/varasto. Tontille tulee kuusi autopaikkaa, joista yksi on liikkumisesteisille tarkoitettu. Esteettömän sisäänkäynnin toteuttamiseksi on sisäänkäyntien yhteyteen suunniteltu nostinvaraukset, minkä katsotaan olevan riittävä järjestely tontin toimiva tilankäyttö ja korkeuserot huomioon ottaen.

Samalla hakemuksella haetaan lupaa vuonna 1975 rakennetun asuinrakennuksen (VTJ-PRT 100212984W) purkamiselle. Purettavan rakennuksen asbesti- ja haitta-ainekartoitus on toimitettu rakennusvalvontapalveluun lupahakemuksen yhteydessä. Tontilta puretaan myös pieni talousrakennus, jolla ei ole rakennustunnusta.

Purkamisen johdosta on kuultu asemakaavoitusta ja Helsingin kaupunginmuseota:

- Asemakaavoituksen lausunto purkamisesta: Rakennusten purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Kaupunginmuseo toteaa: Talo edustaa melko tyypillistä rakentamisajankohtansa pientaloa, eikä siitä tiedossa ole poikkeuksellisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Tällä perusteella kaupunginmuseo ei kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta näe estettä Seulastentie 10 pientalon purkamiselle. Kestävän kehityksen näkökulmasta olevan rakennuskannan kunnostaminen on kuitenkin ensisijainen tavoite.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 67 §:n mukaista purkamisesta tiedottamista kaupunginhallitukselle ja Lupa- ja valvontavirastolle ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Päätösote lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennusten suunnitellut energiatehokkuusluokat ovat:

TALO A: A (E-luku 76)

TALO B: A (E-luku 80)

TALO C: A (E-luku 76)

Hakemukselle on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Rakennusvalvontaan on lupahakemuksen yhteydessä toimitettu selvitys tontin luonnonarvoista.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 15 129,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

Poikkeamispäätöksen perusteella:

364 m² Asuinkerrosalaa (e=0,25)

25 m²/asunto Autosuoja talous- tai asuinrakennuksen yhteyteen

Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirroksessa.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

Rakennussuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Tavanomainen

Pohjarakennesuunnittelija

Vaativa

Rakennesuunnittelija

Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

██████████, rakennusarkkitehti

Rakennussuunnittelija

██████████, rakennusarkkitehti

LVI-suunnittelija

██████████, LVI-insinööri

Pohjarakennesuunnittelija

██████████, diplomi-insinööri

Rakennesuunnittelija

██████████, insinööri

Kerrosala

463 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

395 m²

Tilavuus

1564 m³

Rakennettava kokonaisala

463 m²

Paloluokka

P3

Poikkeamiset

Poiketaan esteettömyysasetuksesta: Esteettömät sisäänkäynnit esitetään nostinvarauksina. Hakijan perustelu poikkeamiselle: Hankkeessa invanostimia ei toteuteta rakennusvaiheessa, vaan niihin varaudutaan rakenteellisesti. Jos tulevaisuudessa on tarvetta nostimille, on niiden asennus mahdollista.

Hankkeen asemakaavapoikkeamiset on käsitelty erillisellä poikkeamispäätöksellä HEL 2025-014660 T 10 04 01.

Lausunnot

Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 13.5.2026, Lausunto

Asemakaavoitus, 26.5.2026, Lausunto

Helsingin kaupunginmuseo, 8.6.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisen poikkeamisen johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisesta ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös 1 kpl

Muu liite 3 kpl

Muu pääpiirustus 3 kpl

Naapurin kuuleminen 1 kpl

Todistus hallinto-oikeudesta 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.

Helsingin kaupungin maankäyttöjohtajan päätöksellä (HEL 2025-014660 T 10 04 01, Asiointitunnus LP-091-2025-06785, hankenumero 5048_157) on tontille myönnetty poikkeamislupa asemakaavasta nro 7120:

- Tonttitehokkuusluku saa nousta luvusta e=0,2 (291 k-m²) lukuun e=0,25 (364 k-m²).

- Suurin sallittu kerrosluku on I:n sijasta II.
- Siltä osin, kun ulkoseinien paksuus on enemmän kuin 250 mm, kerrosala voidaan ylittää Rakentamislain 9 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti.
- Ulos avautuvien teknisten tilojen osalta kerrosala voidaan ylittää Rakentamislain 9 §:ssä esitetyn periaatteen mukaisesti.

Rakennuksen purkaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 16 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 68 a §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 67 § ja 69 §

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
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

Lupaehto Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Ennen puiden kaatamista tontilla tulee kartoittaa säilyttämiskelpoiset puut. Puut tulee suojata ja merkitä pihasuunnitelmaan. Pihasuunnitelma tulee toimittaa rakennusvalvontaan hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista.

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.

Purkamistyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvonnan rakenneyksikön tarkastusinsinöörille ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu.

Ennen aloittamisilmoituksen tekemistä on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

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.

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteen määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä.

Purkukartoituksessa on selvitettävä uudelleenkäyttökelpoisia rakennusosia ja laitteita. Loppukatselmuksessa tulee esittää selvitys siitä, kuinka paljon rakennusosia on saatu käyttökelpoisina irrotettua ja minne ne on sijoitettu.

Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Purkamisen jälkeen toimenpidealue on tasattava, siistittävä ja täydennettävä viihtyisyyttä tai luonnon monimuotoisuutta lisäävin istutuksin loppukatselmukseen, mikäli uudisrakentamista valmisteleviin toimiin ei välittömästi ryhdyttäisi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi: Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

3 kk
2 kk

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätöksen tekijä

Aila Taylor
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Aila Taylor
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.9.2026
25.9.2026
viimeistään 2.11.2026
3.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.11.2029 ja saatettava loppuun 3.11.2031 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.

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.

Fyysisesti tai postitse toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava rakennusvalvontapalveluiden sähköpostiin määräajan viimeisenä päivänä.