

Lupatunnus	LP-091-2026-02100
Kiinteistötunnus	91-33-401-2
Kiinteistön osoite	Asetelmankatu 10
Pinta-ala	0.1675 ha
Kaavan käyttötarkoitus	AP Asuinpientalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Lisäselvitykset

Kahden rivitalon rakentaminen ja kolmen energiakaivon poraaminen

Tontille 33401/2 rakennetaan perustajaurakointina omistusasunnoiksi kaksi kaksikerroksista rivitaloa (talo A, talo B). Rivitaloissa on yhteensä 11 asuntoa. Tontti on osa kolmen tontin muodostamaa korttelikokonaisuutta.

Talot ovat puurakenteisia ja harjakattoisia. Molempia taloja palveleva tekninen tila sijaitsee talon A yhteydessä. Asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan ulkovarastot osin rakennusalan ulkopuolelle. Varastot luetaan lisärakennusoikeuteen ja ne ovat asuntojen ulkopuolisia.

Lisäksi tontille porataan kolme maalämpöjärjestelmän energiakaivoa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on maalattu puupaneeliverhous asunnoittain vaihtelevin sävyin. Vesikatoilla tummanharmaa peltikate.

Tontin autopaikkojen lukumäärävaatimus vähintään 12 ap. Autopaikat sijoitetaan viereisille tonteille 33401/1 (7 ap, joista yksi LE-ap) ja tontille 33401/3 (5 ap) asemakaavan mukaisille pysäköintialueille.

Polkupyöräpaikkojen lukumäärävaatimus 36 pp, joista vähintään 50% rakennuksiin tai piharakennuksiin. Tontille mitoitetaan 18 pp avopaikkoina ja loput (18 pp) sijoitetaan tontin 1 pihavarastoon.

Korttelin leikki- ja oleskelualueet esitetään toteutettavan yhteiskäyttöisinä naapuritonteille 1 ja 3. Auto- ja polkupyöräpysäköinnin paikoista, leikki- ja oleskelualueista ja muista rasiteluonteisista oikeuksista sovitaan tonttien välisissä yhteisjärjestelysopimuksissa.

Kulkureitit rakennuksiin ja asumista palveleviin tiloihin ja alueille sekä asuntojen sisäänkäynnit ovat esteettömät.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 18708 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Tavanomainen

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 1050

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen pääsisäänkäyntien yhteyteen enintään 5 m²/asunto kylmää varastotilaa.

Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija		, arkkitehti
Pohjarakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri

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

Kerrosala	1156 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1046 m ²
Tilavuus	3970 m ³
Rakennettava kokonaisala	1156 m ²

Poikkeamiset

1) Rakennusala

Talo A ylittää rakennusalueen rajan etelään 0,2 m ja porrastuksen kohdalla itään 1,2 m. Tekninen tila ja jätekatos ylittävät rakennusalueen rajan länteen 0,8 m ja niihin ei rakenneta palo-osastointia tontin 1 suuntaan. Talon eteläjulkisivulla katetut terassit ulottuvat räystääiden osalta 2,8 m etäisyydelle rakennusalan rajasta, mikä on 1,6 m enemmän kuin rakennusjärjestyksen 7 §:ssä sallittu tontin sisäisen rakennusrajan ylitys. Talo B ylittää rakennusalueen rajan 0,2 m länteen. Ulkovarastot sijoittuvat osin rakennusalan ulkopuolelle, mikä sallitaan asemakaavassa.

Perustelut: Asemakaavan rakennusalueen rajat on merkitty hyvin tiukasti ja tiiviisti. Rakennukset eivät aivan täysin mahdu niiden sisälle, vaikka rakennuksissa ei ole korkeita tiloja ja ne ovat hyvin rationaalisen muotoisia. Ylitykset suuntautuvat tontin keskiosaan, joten niillä ei ole vaikutusta naapurin etuun, lukuun ottamatta talon A teknistä tilaa ja jätekatosta. Tonttien 1 ja 2 rakennusten välinen etäisyys ja tonttien välisen rakenteellisen paloturvallisuuden ratkaisut sisällytetään tonttien väliseen rasitesopimukseen. Rakennus A on sijoitettu siten, että kadun ja rakennuksen väliin jää riittävä kulkuväylä asunnoille.

2) Lisärakennusoikeus

Kaavamääräys: Pääsisäänkäyntien yhteyteen saa rakentaa kylmää varastotilaa enintään 5 m² / asunto. Lisärakennusoikeuteen luettavat varastotilat toteutetaan puolilämpiminä, ei kylminä.

Perustelut: Varastotilojen parempi ja monipuolisempi käytettävyys asukkaiden kannalta.

Lausunto	Kaupunkimittaushuone (Sijaintilausunto), 20.7.2026, Lausunto
-----------------	--

Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta tai poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.
-----------------------------	--

Liitteet	Rakennusoikeuslaskelma 2 kpl
	Rasitesopimus 2 kpl
	Sopimusjäljennös 1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta 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. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.
----------------------	---

Poikkeamiset asemakaavasta tai rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 § ja 68a §
-------------------------	--

Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja
	Vesi- ja viemäryönjohtaja
	Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Aloituskokous Maastoonmerkintä Pohjakatselmus Sijaintikatselmus Energiakaivon sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen tontinvuokrasopimus on voimassa. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. 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 on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinööreille sekä ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten. Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia. Ennen kuin rakennuksia osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla. Ennen kuin rakennuksia osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, korttelin muille tonteille toteutettavien, tontin 33401/2 käyttöön tarkoitettujen autopaikkojen sekä asumista palvelevien yleisten tilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden on oltava käytettävissä tai on esitettävä hyväksyttävä tilapäisjärjestely. Korttelin yhteiskäyttöisten leikki- ja oleskelualueiden riittävyys on varmistettava korttelin kaikkien tonttien piha-alueiden suunnittelussa. Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC-tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Käsittelyn määräaika	3 kk
Laskennallinen käsittelyaika	3 kk 2 pv
	Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Atte Kiianen
Päätäjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Atte Kiianen

	Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	10.8.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	11.8.2026
Muutosta haettava	viimeistään 17.9.2026
Päätös lainvoimainen	18.9.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.9.2029 ja saatettava loppuun 18.9.2031 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.

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.