

Lupatunnus	LP-091-2024-06350
Kiinteistötunnus	91-25-898-25
Kiinteistön osoite	Kuutamotie 25
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	A/s: Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Asuinrakennukset ovat osia kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta eikä niitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen vain, jos siihen on pakottava syy. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön olennaisten piirteiden säilymistä ja vahvistumista. Mikäli rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee tällaiset muutokset kunnostus-, lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevän rakennukset poistamaan. Tontit on aidattava pensasaidalla.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Suojellun omakotitalon ulkoseinärakenne- ja julkisivumuutos sekä laajentaminen katoksella, joka samalla toimii terassina
	Ulkoseinään tehdään rakennemuutos: Oleva julkisivurappaus on tehty puukuitusementti(Toja)levyn ja sen alla olevan vanhan julkisivulaudoituksen päälle. Kuitulevyssä on todettu kosteuden aiheuttamaa mikrobivauriota. Ulkoseinärakenteesta poistetaan oleva rappaus, puukuitusementtilevy, pysty-laudoitus, tervapaperi, vaakalaudoitus ja puukuitulevy. Rakenne uusitaan tuulettuvana rakenteena, uuden 13 mm paksuisen kuitulevyn päälle tehtävällä kolmikerrosrappauksella. Ulkoseinärakenteen paksuus ei muutu. Sisäpihalle, kellarin saunaoven yläpuolelle rakennetaan puurakenteinen katos, joka toimii samalla 1. kerroksessa olevan keittiön terassina. Keittiön ja terassin välinen ikkuna muutetaan samalla jaolla terassin oveksi. Terassilta tehdään kulku puurakenteisilla avoportailla pihamaalle. Katoksen seinämä verhoillaan kahdelta sivulta harvalaudoituksella. Laajennuksella ei ole kerrosalavaikutusta. Kellarin autotallin paikalle on sijoitettu varasto, tekninen tila ja sauna. Nyt autotallin ovi korvataan käyntiovellä. Kahden ulko-oven yläpuolelle rakennetaan katos. Rakennuksen ilmanvaihto on painovoimainen. Korjauksen yhteydessä avataan vanhoja korvausilma-aukkoja. Lausunnot Edellisessä suunnitelmaversiossa katos / terassi sijaitsi rakennuksen eteläpuolella, alle 4 m etäisyydellä tontin rajasta. Siihen saatiin naapurin suostumus ja asemakaavoituksen puolto, mutta kaupunginmuseo ei suunnitelmää puoltanut. Suunnitelma jatkokehitettiin ja katos / terassi siirrettiin sisäpihalle, jossa se ei enää ole lähellä rajaa eikä kaupunkikuvassa näy. Tämän jälkeen saatiin kaupunginmuseon puoltava kannanotto (lausunnot ja kannanotto liitteenä).
Lisäselvitykset	Kuutamotie 25 on vuonna 1937 valmistunut puurakenteinen yhden asunnon erillistalo. Rakennus on osa Taivaskallion pientaloaluetta joka on kokonaisuutena suojeltu asemakaavassa.
Rakennusoikeus	Tontin rakennusoikeus: 180 m² Asuinkerrosalaa. Asemakaavassa rakennusala on osoitettu rakennuksen nykyisten ulkoseinien mukaisesti.
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa Rakennussuunnittelija Vaativa Rakennesuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija , arkkitehti Rakennussuunnittelija , arkkitehti

Poikkeamiset	Rakennesuunnittelija [REDACTED], rakennusinsinööri Poikkeaminen asemakaavasta: katos/terassilaajennus sijoittuu kokonaisuudessaan asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Ylitys mitoissa: 2,1 m x 4,4 m Perustelu: Suunnitteluratkaisu parantaa sisätilojen ja pihan välistä kulkuyhteyttä ja sisäpihan käyttömahdollisuuksia. Terassin kaiteet poikkeavat rakennusmääräysten asetuksesta 1007/2017. Perustelu: noudatetaan suojellun rakennuksen tyyliä ja pidetään kokonaisuus yhtenäisenä. Kaidetyyppi on lisäksi melko yleinen alueella.
Lausunto	Helsingin kaupunginmuseo, 25.6.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja sijainti huomioon ottaen.
Liitteet	Lausunto 3 kpl Naapurin suostumus 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotua poikkeamista. Poikkeaminen asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Sijaintikatselmus Rakennekatselmus Loppukatselmus
Vaadittu erityissuunnitelma	Rakennesuunnitelmat
Lupaehto	O s a p u o l e t Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja. Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja tärvellä ja tarvittaessa neuvottelee rakennuksen ominaispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajan kanssa ennen muutosten toteuttamista. Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö kohteen kaupunkikuvallisiin arvoihin ennen töiden aloittamista. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. 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.

Aloituskokoukseen mennessä on Lupapisteeseen toimitettava kosteudenhallintasuunnitelma ja nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ja asiantuntija, joka osaltaan valvoo toteutusta kosteusongelmiin liittyvien korjausten osalta.

Suojaus ja purku

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on huomioitava, miten työmaan huolto ja mahdollinen varastointi ulkoalueella järjestetään niin, ettei istutuksille synny haittaa.

Aloituskokouksessa on esitettävä haitta-ainekartoitus.

Säilytettävien puiden asianmukaiseen suojaamiseen koko purku- ja rakennustyön ajaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvonnan lupaa

Alkuperäisten rakenteiden purku tai niihin muutoksia aiheuttavien toimenpiteiden laajuus tulee pyrkiä minimoimaan.

Mahdollisen asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti mahdollisten haitallisten aineiden osalta.

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

Purkamisessa on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen loppukatselmusta.

Jatkosuunnittelu ja korjaustyö

Ulkoseinärakenteen toimivuus tulee varmistaa rakennesuunnittelijalla ja rakennusfysikaalisella suunnittelijalla (kaupunginmuseon lausunto)

Mikäli alkuperäisiä rakenteita joudutaan uusimaan, tulee ne toteuttaa alkuperäisratkaisun mukaisesti detaljeineen. Materiaalien, ulkoväriytyksen, pintakäsittelyn ja viimeistelyn tulee noudattaa alueen rakennuksille ominaista tyyliä. Ulkoväriytykseen liittyen tulee konsultoida kaupunginmuseota. Materiaalien ja työn laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaikista oleellisista julkisivudetaljeista, kuten uusista ovista, portaista ja kaiteista ja niiden sovittamisesta ympäröiviin rakennusosiin tulee laatia ARK-detaljipiirustus, joka tarvittavin osin perustuu mittapiirustukseen. Suunnitelmat tulee esittää kaupunginmuseolle ja heidän ojeistus on noudatettava.

Edellä mainituista rakennusosista ja julkisivun väreistä on tehtävä riittävän suuret mallit ja ne on hyväksyttävä paikan päällä pidettävässä väri- ja mallitarkastuksessa. Tarkastuksessa tarkistetaan myös rappauksen detaljit ja sovitukset ympäröiviin rakenteisiin. Tarkastukseen tulee kutsua pääsuunnittelija ja kaupunginmuseon edustaja. Tarkastuksessa määritellään työn lopullinen hyväksyttävä toteutustapa ja lopulliset värisävyt.

Rakennuksen ilmanvaihtoa tulee parantaa niin, että se on kaikissa huoneissa ja tiloissa, myös kellarissa toimiva ja riittävä.

Dokumentointi

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

Rakennuksen uusista osista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käsittelijä
Päätäjä

Johanna Nordman
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Johanna Nordman
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.2.2026
20.2.2026
viimeistään 30.3.2026
31.3.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 31.3.2029 ja saatettava loppuun 31.3.2031 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.