

Lupatunnus	LP-091-2025-01941
Kiinteistötunnus	91-49-188-4
Kiinteistön osoite	Kaivoshuvilankuja 7
Pinta-ala	0.1177 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jonka kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo tulee säilyttää. ALY/s Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoita, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, eikä huonejakoa saa oleellisesti muuttaa, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee suunnitelmista pyytää kaupunginmuseon lausunto. sr-1 Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Puiden vanhetessa tulee istuttaa uusia korvaavia puita tilalle. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Sekä katualueen että tonttien pihavalaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti. Rakentamislupavaiheessa tulee huomioida, että aluetta ei käytetä varastointiin. lep
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Suojellun, 1780-luvulta olevan kesähuvilan käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseen asumiseen sopivaksi (omakotitaloksi) ja aitojen rakentaminen.
Lisäselvitykset	Muutostöiden yhteydessä tehdään seuraavat toimenpiteet: • Ullakkokerroksen muuttaminen osittain lämpimäksi tilaksi. Tilaan sisältyvät olemassa olevat märkätilat, kodinhoitohuone ja tekninen tila, jotka rakennetaan kokonaan uudelleen ja samalla mahdollisesti löytyvät vauriot korjataan. Ullakon sivutiloissa majoilee lepakoita kesäaikaan; lepakoiden käyttämä eteläseinusta pysyy jatkossakin lepakoiden käytettävissä. • Kaivoshuvilantien reunaan rakennetaan punamultamaalattu lauta-aita, h=1,2 metriä ja vanha, tontin rajan siirtymisen vuoksi tarpeettomaksi käynyt aita puretaan. • Koirasaarentien reunaan rakennetaan samanlainen aita, mutta näkö- ja melusuojan vuoksi korkeampi (1,5 metriä). Luvanhaun yhteydessä tehdään rekisterien laajuustietojen päivitys. Kaupunginmuseolta on pyydetty ja saatu lausunto korjaustoista 12.8.2025. Lausunto on ollut puoltava ja sisältänyt ohjeita, joita tulee noudattaa, korjaustöiden tekemisessä. Hakemuksessa alkujaan esitetyn, korkeudeltaan asemakaavan vastaisesta aidasta (esitetty korkeus oli 1,8 metriä) tontin Koirasaarentien puoleisella rajalla on kaupunginmuseon lausunnossa tehty korkeuden osalta vastaehdotus 1,5 metriä, jonka myös rakennusvalvonta on katsonut soveltuvaksi paikalle. Hankkeessa on toteutettu ennen lupapäätöksen myöntämistä rakennusvalvonnan suostumuksella jo syntyneiden vaurioiden laajenemisen estämiseksi pieniä kunnostustöitä sekä ennaltaehkäiseviä, välttämättömiä korjaustoimenpiteitä.
Rakennusoikeus	Rakennusala ja kerrosluku (II) annettu.
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa

	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Tavanomainen
	LVI-suunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Kerrosala	39 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	179 m ²	
Tilavuus	550 m ³	
Laajennettava kokonaisala	38 m ²	
Uusi kokonaisala	228 m ²	
Paloluokka	P3	
Autopaikat	1001998430	
	Autopaikat vähintään	1
	Rakennettava	1
Poikkeamiset	Asemakaavan mukaan korttelin 49188 tontteja ei saa aidata Kaivoshuvilankujaa vasten. Hankkeessa rakennetaan Kaivoshuvilantien reunaan punamultamaalattu lauta-aita, korkeudeltaan 120 cm. Vanha, tontin rajan siirtymisen vuoksi tarpeettomaksi käynyt aita puretaan. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että Kaivoshuvilantiellä on runsasta läpikulkua, joten tontin turvallisuuden ja yksityisyyden vuoksi aita katsotaan tarpeelliseksi. Aita on myös olevan tilanteen mukainen, sillä ennen tontinjakoa tien reunassa on ollut puuaita (joka nyt puretaan tarpeettomana, keskellä tonttia sijaitsevana). Asemakaavan mukaan Koirasaarentien puoleiselle rajalle saa rakentaa väriltään ja ilmeeltään yhtenäisen keskimäärin 120 cm korkean puuaidan. Hankkeessa toteutetaan Koirasaarentien reunaan rakennetaan näkö- ja melusuojan vuoksi korkeampi (150 cm) punamultamaalattu lauta-aita. Hakija on esittänyt aluksi korkeampaa aitaa, mitä ei kuitenkaan kaupunginmuseo eikä rakennusvalvonta ole puoltaneet. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että aidan korkeus antaa melu- ja näkösuojaa alueen pääväylällä, Koirasaarentiellä, kulkevalta erittäin vilkkaalta raskaalta (Kruunusilloille mm. 45 metriä pitkät tiheään kulkevat raitiovaunut, urheilukentille, kouluille ja asuinalueelle autojen nastarengasmelu) ja kevyeltä liikenteeltä. Aita on yhtenäisen näköinen Kaivoshuvilankujan puolen aitojen kanssa. Tunneittain satojen kevyen liikenteen kulkijoiden silmien alla, muutaman metrin etäisyydellä oleva piha on käytännössä käyttökelvoton ilman silmienkorkeista näkösuoja-aitaa.	
Lausunnot	Kaupunkimittaushpalvelut (Sijaintilausunto), 9.5.2025, Ei lausuntoa Asemakaavoitus, 1.8.2025, Lausunto Helsingin kaupunginmuseo, 12.8.2025, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.	
Liitteet	Hakemus	1 kpl
	Lausunto	3 kpl
	Rakennusoikeuslaskelma	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 täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotu poikkeamis. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut. Hakemuksessa esitetyt eroavaisuudet liittyen nykymääräyksiin ovat perusteltuja, kun huomioidaan vanhan suojellun rakennuksen ominaispiirteet, rakennustekniikka, rakentamisaikajankohta ja suojeluarvot.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 30 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 69 §, 76 §, 112 §, 113 § ja 196 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Maastoonmerkintä Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma Detaljisuunnitelmat Muu suunnitelma
Lupaehto	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. 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 toteutusta. Ullakolla tehtävät purku- ja rakennustyöt on pyrittävä tekemään talviaikaan, toukokuun puoliväliin mennessä. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: Työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan ja otetaan huomioon asemakaavan "lep" määräys. Purkutyösuunnitelma (katso kohta Rakennuksen vauriot....) Asbesti- ja haitta-ainekartoitus purkualueilta Kosteudenhallintaselvitys Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimetty viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 12 §, 13 §). ALOITUSKOKOUS Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle Rakentamislain 110 §:n mukainen aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi kaupunginmuseosta. Tässä kokouksessa sovitaan tarvittavista katselmuksista ja kuinka kaupunginmuseo haluaa seurata hankkeen edistymistä.

Rakennuksen vauriot ja niiden kunnostuksen työvaiheet tulee dokumentoida korjausraporttiin. Myös muutokset ja kunnostustoimenpiteet tulee dokumentoida huolellisesti. Korjaustyön valmistuttua raportti luovutetaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Hankkeen aikana tulee pitää tarkastuksia mm. julkisivuväriytykseen ja eri korjausvaiheisiin liittyen, jotka täsmentyvät, kun työt ovat alkaneet. Ennen loppukatselmusta tulee hyväksyttää loppudokumentointisuunnitelma Helsingin kaupunginmuseolla. Alkuperäisten arvokkaiden pintojen, materiaalien ja rakennusosien dokumentoinnista näytteiden säilyttämisestä tulee sopia kaupunginmuseon kanssa. Korjaus- ja rakennustyössä on noudatettava kaupunginmuseon lausunnossaan antamia ohjeita ja korjaustyön edetessä ilmeneviin kysymyksiin, joihin ei ole annettu etukäteisohjetta, lisäohjeita saa pyydettyä kaupunginmuseolta.

Säilytettävät rakenteet ja pinnat tulee suojata asianmukaisesti rakennustyön ajan. Alkuperäisten rakenteiden purku tai niihin muutoksia aiheuttavien toimenpiteiden laajuus tulee pyrkiä minimoimaan. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtionneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Julkisivun vaurioituneita osia korjattaessa tulee toteutuksessa huomioida nykyisen ulkonäön säilyminen niiltä osin kuin kyse on rakennuksen alkuperäisestä rakennusosasta. Korjauksissa tulee käyttää samoja materiaaleja kuin olemassa olevassa ratkaisussa, jollei kyseessä ole ilmeisen virheellinen myöhempi lisäys/materiaali. Purkamissuunnitelman toimituksen yhteydessä toimitetaan myös säilytettävien rakenteiden, rakennusosien ja pintojen suojaussuunnitelma. Muutostyön dokumentointi (yläkerran kylpyhuone liittyvine tiloihin ja alakerran wc, Kaivoshuvilankujalla antavan pääsisäänkäynnin mahdolliset muutokset) tulee tehdä myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta Helsingin kaupunginmuseon lausunnossa mainitut ohjeet huomioiden. Työn kuluessa täydentävä dokumentointi tulee liittää esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen liitteeksi.

Mikäli julkisivuihin kohdistuu muutoksia tulee hakea rakennustyönaikaista muutoslupaa ja laatia tarvittavat julkisivupiirroksat. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan esimerkiksi uusittavista ja/tai uusista julkisivun rakennusosista kuten ulko- ja sisäikkunoista, korvattavista sisä/ulkokaiteista, korjattavista/uusittavista ulkoportaista, korjattavasta pääsisäänkäynnin ulko-ovesta ja alkuperäisessä asussa säilyneestä eteistilasta ja mahdollisista muista täydentävistä/palautettavista / korjattavista julkisivun osista, että muista mahdollisista näkyvistä rakenteista, joita hankkeessa korjataan tai toteutetaan kuten lisättävistä tuuletusräppänoistä ja mahdollisesti toisen kuistin melulta suojaavasta lasituksesta, minkä asemakaava mahdollistaa. Muutoksista on neuvoteltava etukäteen kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa ja suunnitelmat on toimitettava lupapisteeseen rakennusvalvontaan ja hyväksytettävä lupakäsittelijällä ja kaupunginmuseon edustajalla. Suunnitelmat esitetään ennen ja jälkeen -detaljeina vaihdettavista, korvattavista, palautettavista julkisivuosista - kukin rakennusosa vertaavalla piirroksella esitettynä ja piirros voi sisältää täydentäviä valokuvia.

Väriytyksen tulee perustua tehtyihin väritutkimuksiin ja paikkausten kyseessä ollessa rakennuksessa nykyisin käytettyihin sävyihin. Julkisivun väreistä on tehtävä riittävän suuret vaihtoehtoiset värimallit ja ne on hyväksyttävä paikan päällä pidettävässä väri- ja mallitarkastuksessa, jossa tarkistetaan myös detaljit ja niiden sovitukset ympäröivään rakenteeseen. Tarkastus on järjestettävä hyvissä ajoin ennen lopullisen valinnan tekemistä ja tarkastuksessa tulee olla läsnä kaupunginmuseon edustaja, hankkeeseen ryhtyvän edustaja ja pääsuunnittelija. Tarkastuksessa tehdään esitys työn lopullisesta hyväksyttävästä toteutustavasta ja värisävyistä. Mikäli värisävyjä muutetaan nykyisestä: pääsuunnittelijan tulee tehdä tästä mallitarkastelusta valokuvien varustettu muistio ja toimittaa se hyväksyttäväksi Lupapisteeseen sekä lähettää sähköpostitse lupakäsittelijälle ja museon edustajalle. Myös väritutkimus ja toteutunut värisuunnitelma värikoodineen on

toimitettava Lupapisteeseen sekä lupakäsittelijälle ja kaupunginmuseon edustajalle sähköpostitse.

Vain asemapiirroksessa kaadettavaksi esitettyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Lisäksi yläkerran muutostöissä on huomioitava rakennuksessa päiväsuojaa pitävien lepakoiden kulkureittien pysyminen avoimena. Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnan maisema arkkitehdille ennen pihatöihin ryhtymistä. Pihan rakennustöihin voi ryhtyä vasta kun pihasuunnitelma on leimattu toimitetuksi Lupapisteessä.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on peitettävä.

Muu suunnitelma tarkoittaa Aitasuunnitelma, jossa esitetään sekä Koirasaarentien varrelle että Kaivoshuvilankujan varrelle tulevat aidat portteineen. Sijaintikatselmus ja maastoonmerkintä tarkoittavat aitojen sijoittumista rajalinjaan.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Asuntoa ei saa käyttää majoitukseen. Määräys ei koske asunnon satunnaista vuokrausta asunnossa kirjoilla olevan lyhyehköjen lomamatkojen ja muiden vastaavien ajaksi.

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

Käsittelijä
Päätäjä

Anne Vähätalo
Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Anne Vähätalo
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

17.12.2025
18.12.2025
viimeistään 26.1.2026
27.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.1.2029 ja saatettava loppuun 27.1.2031 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.