

Lupatunnus	LP-091-2025-02554
Kiinteistötunnus	91-410-4-0
Kiinteistön osoite	Jyrängöntie 2
Tilan nimi	TARHAKUMPU
Pinta-ala	5.9734 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	VPO: Kasvitieteellisen puutarhan puistoalue, joka pääasiassa on yleisessä käytössä oleva ja ympäristön asukkaita palveleva erityispuisto. Alue saadaan aidata enintään 1,8 m korkealla läpinäkyvällä aidalla, jonka on oltava taiteellisesti käsitelty. Alueella on huoltoajo sallittu.
	sr-2: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, mikäli siihen on pakottava syy.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Suojellun Kumpulan yläkartanon (1840-l) ensimmäisen kerroksen korjaus ja käyttötarkoituksen muutos toimistotiloista kahvila-ravintolaksi ja kokoontumistilaksi vahvistaminen Ensimmäisen kerroksen rakennetaan valmistuskeittiö ja yleisöpuolella tehdään pieniä huonejakomuutoksia. Toinen kerros jää toimistokäyttöön. Ensimmäisen kerroksen alakatot puretaan ja välipohja osastoidaan (EI30). Rakennuksen paloluokka on P2. Rakennuksessa on koneellinen ilmastointi. IV-järjestelmät uusitaan ja rakennus varustetaan lämmöntalteenotolla. Kylmällä ullakolla uusitaan IV-kone ja keittiölle toteutetaan uudet IV-päätteet vesikatolle sekä ilmalämpöpumppu. Kahvila-ravintolan edessä oleva maanvarainen ulkoterassi (40 asiakaspaikkaa) rajataan kevyellä aidalla ja luvitetaan tässä yhteydessä. Henkilöstön autopaikat ja jätekeräys sijaitsevat muutosalueen ulkopuoleisella huoltopihalla (luvitettu 1990). Yleinen pysäköintialue ja vierailijoiden pyöräpaikat sijaitsevat puistoalueella. Haetaan kahvila-ravintolan yleisötilojen hyväksyntää kokoontumistilaksi. Kahvila-ravintolan yleisötilojen ja ulkoterassin yhteenlaskettu maksimihenkilömäärä on 100 henkilöä. Mikäli kaikki ulkoterassin asiakaspaikat ovat käytössä, rajoittuu sisätilojen asiakasmäärä 60 henkilöön. Lausunnot ja kannanotot Museovirasto on osallistunut suunnittelun ohjaukseen. Seuraavissa lausunnossa ja kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu jatkosuunnittelussa. - Museoviraston katselmus kohteella 4.6.2025, pk ja 28.10. pk - Paloturvallisuus ennakoneuvottelu 14.8.2025, pela - YMPA:n Elintarviketurvallisuusyksikkö ennakoneuvottelu 28.8.2025, pk Toimitetut erityisselvitykset mm. - Aluepiirustus - RHS - Kosteudenhallintaselvitys: Kosteudenhallintakoordinaattori nimettävä - Riskiarvio, rakenteellinen turvallisuus: Arvioitu riskitasoluokka 1 - Riskiarvio, rakennusfysiikka: Arvioitu riskitasoluokka 1 - Riskiarvio, palo: Arvioitu riskitasoluokka 1 - Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta - LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja - Kokoontumistilaselvitys - Vastine lupa-aineiston täydennyspyyntöihin - Kattolyhty, periaatedetaji
-------------------	--

Lisäselvitykset	Kiinteistö sijaitsee VPO-korttelialueella, kasvitieteellisen puutarhan puistoalueella. Hanke kohdistuu Kumpulan kartanon vieressä sijaitsevaan yläkartanorakennukseen, joka tunnetaan myös vaunuvajana tai piharakennuksena. Rakennus on luultavasti valmistunut 1840-luvulla. Rakennuksen alkuperäistä suunnittelijaa ei tunneta.		
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus on määritelty rakennusalalla, joka noudattaa olevan rakennuksen ääri viivoja.		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa	
	Rakennussuunnittelija	Vaativa	
	Rakennesuunnittelija	Vaativa	
	LVI-suunnittelija	Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■	, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■	, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■	, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■	, LVI-insinööri
Poikkeamiset	Hakemuksessa on esitetty seuraavat eroavaisuudet liittyen nykymääräyksiin: kolmen tilan kynnys, pikapalopostien korvaaminen jauhesammuttimilla ja poistoilman prosenttiosuus. Poikkeamisia on perusteltu sillä, että huomioidaan vanhan suojellun rakennuksen ominaispiirteet ja rakentamisajankohta.		
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.		
Liitteet	Ennakkoneuvottelumuistio	2 kpl	
	Hakemus kokoontumishuoneiston käyttöön hyväksymiseksi	1 kpl	
	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Katselmuksen pöytäkirja	2 kpl	
Päätös	Myönnetty		
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Samalla vahvistetaan RakL 41 §:n mukaisesti kokoontumistilassa (kahvila-ravintolan asiakastila) sekä ja terassilla samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 100 henkilöä.		
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen.		
	Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.		
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja		
Vaaditut katselmuks	Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus		
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma		
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.

Museovirasto toimii hankkeen antikvaarisena asiantuntijaviranomaisena. Museoviraston edustaja tulee kutsua aloituskokoukseen, jonka mennessä tulee sopia miten Museoviraston edustaja pidetään hankkeesta ajan tasalla, korjaustyön dokumentoinnista yms.

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 Museoviraston edustajan kanssa ennen muutosten toteuttamista.

Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuskohteen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Työmaan koordinointiin ja valvontaan on panostettava, jotta säilytettäviksi aiotut rakenteet säilyvät vauriotta rakennustöiden ajan. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. Urakoitsijoilta aliurakoitsijoihin on vaadittava asianmukaista erityistä pätevyyttä sekä hyvää perehdyttämistä kohteeseen ja hankkeeseen.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa työn suorittamisen hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

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

Suojaus ja purku

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Suunnitelmassa on huomioitava, miten työmaan huolto ja mahdollinen varastointi ulkoalueella järjestetään niin, ettei henkilöturvallisuudelle tai istutuksille synny haittaa. Säilytettävien puiden, rakenteiden ja piharakenteiden asianmukaiseen suojaamiseen koko purku- ja rakennustyön ajaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee laatia purkamissuunnitelma. Alkuperäisten rakenteiden purku tai niihin muutoksia aiheuttavien toimenpiteiden laajuus tulee pyrkiä minimoimaan. Purkuja tulee tehdä hienovaraisesti siten, ettei levytysten ja myöhempien pintojen alla mahdollisesti sijaitsevia arvokkaita vanhoja yksityiskohtia tai pintoja menetetä.

Säilytettävät rakennusosat ja pinnat tulee suojata asianmukaisesti Museoviraston "Rakennusosien työmaa-aikainen suojaus" ohjeen mukaisesti purku- ja rakennustyön ajaksi.

Jatkosuunnittelu ja rakentaminen

Mikäli alkuperäisiä rakenteita joudutaan uusimaan, tulee ne toteuttaa alkuperäisratkaisun mukaisesti. Materiaalien, detaljien ja työn laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Dokumentointi ja käyttö

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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

Muutostyön dokumentointi tulee tehdä myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta Museoviraston ohjeet huomioiden. Työn kuluessa täydentyvä dokumentointi tulee liittää esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen liitteeksi.

Kokoontumistilan enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitustaulu on pysyvästi kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan: Kahvila-ravintolan yleisötilojen ja ulkoterassin yhteenlaskettu enimmäishenkilömäärä on 100 henkilöä. Mikäli kaikki ulkoterassin asiakaspaikat ovat käytössä, rajoittuu sisätilojen asiakasmäärä 60 henkilöön.

Rakennuksen muutoksen alla olevista tiloista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, johon edellä mainitut rajoitukset on kirjattava. Myös ilmanvaihdon käytöstä tulee laatia ohjeet.

Käsittelijä
Päätäjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

13.11.2025
14.11.2025
viimeistään 22.12.2025
23.12.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.12.2028 ja saatettava loppuun 23.12.2030 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.