

Lupatunnus

LP-091-2025-04868

Kiinteistötunnus

91-28-231-34

Kiinteistön osoite

Pirjontie 34

Pinta-ala

0.0617 ha

Kaavatilanne

Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus

AO/s: Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

- Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.
- Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee myöhemmin tehty muutokset kunnostus-, lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistamaan. Kuitenkin, rakennuslupan saaneet, ennen vuotta 1987 rakennetut autosuojat ja -katokset saavat jäädä paikoilleen.
- Rakennusten julkisivuja, kattomuotoa ja -kaltevuutta tai rakennusten kadunpuoleista korkeutta ei saa muuttaa paitsi entistään.
- Mikäli kaavassa on osoitettu mahdollisuus lisärakentamiseen on tämä suunniteltava niin, että se on sopusoinnissa olevan rakennuksen kanssa.
- Kattomuoto on satulakatto
- Pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava vaaleilla sävyillä peittomaalattu puu.
- Ulkoverhouksena on yleensä oltava rimalaudotus.
- Ikkunoissa on käytettävä pystysuuntaista puitejakoa.
- Ikkunaruudun korkeus ei saa ylittää 120 cm, ruuden leveyden on oltava 65 - 85 cm:n välillä.
- Rakennuksissa on oltava avoräystäät.
- Laajennuksen harjakorkeus ei saa ylittää olemassa olevan rakennuksen korkeutta.
- Sisäänkäyntien on oltava pihan puolella talojen pitkällä sivuilla.
- Ullakot saa käyttää asumiseen kerrosalan estämättä.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava ja hoidettava puutarhamaisessa kunnossa.
- Tonteilla tulee olla 1 lehtipuu/200 m² tontin pinta-alaa kohti. Yhden puista tulee olla tontin kadunpuoleisella osalla.
- Tonttiliittymän leveys saa olla korkeintaan 3 m, muu osa tontin kadunpuoleisesta sivusta on aidattava n. 120 cm korkealla laikattavalla pensasaidalla. Mikäli tontin muut sivut aidataan, on aitana käytettävä pensasaitaa. Pirkkolantien varrella sekä Pirjonttiellä korttelin 28226 kohdalla saa pensasaita olla n. 150 cm korkea.
- Erillisiä autotalleja tai katoksia ei saa rakentaa.
- Tonteille saa rakentaa enintään 5 m² suuruisen vajan tai leikkimökin pihan puolelle.

Hankkeeseen ryhtyvä

**Toimenpide**

Omakotitalon korjaus, julkisivumuutos ja kellarin laajennus, käyttötarkoituksen palauttaminen asuintaloksi

Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan yhden asunnon talosta ja pienpäiväkotikäytöstä yhden asunnon taloksi. Rakennuksen rakenteet korjataan ja uusitaan tarvittavilta osin, kuten salaojitus. Kellarin asumista palvelevia tiloja laajennetaan ja korkeutta kasvatetaan alapohjaa madaltamalla. Toteutetaan uusi ulkoporras ja sisäänkäynti kellariin. Sisäportaat uusitaan ja tilajärjestyksestä muutetaan.

Kellarin länsijulkisivulle toteutetaan uusi kokopuinen ikkuna alkuperäisen mallin mukaan. Toisen kerroksen eteläjulkisivun ikkuna-aukon ja ensimmäisen kerroksen itäjulkisivun ikkuna-aukkojen korkeuksia kasvatetaan ja toteutetaan uudet ikkunat kokopuisina alkuperäisen mallin mukaan. Umpiräystäät palautetaan avoräystäiksi. Julkisivujen myöhemmin lisätyt nurkkalaudat poistetaan, julkisivulaudoitusta uusitaan ja maalataan

tarvittavilta osin. Terrassin alapohjan vaakarimoitus puretaan ja tilalle toteutetaan uusi säleikkö.

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. Kellari- ja märkätiloissa on koneellinen tehostus. Talotekniset järjestelmät uusitaan tarvittavilta osin. Julkisivuihin toteutetaan uusia raitisilmaventtiileitä ja vesikatolle uudet iv-piiput. Kattoturvatuotteita täydennetään. Pihalle toteutetaan autopaikka ja auton kääntöpaikka sekä pensaiden rajaama jätepiesti.

Toimitetut erityisselvitykset mm:

- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä, LOMAKE YL 06: Rakenneavauksissa on todettu mikrobivaurio olohuoneen ulkoseinässä.
- Salaojaraportti
- Perustamistapalausunto
- Hormikartoitus
- Energiaselvitys
- Kerrosalalaskelma

Lisäselvitykset

Rakennus on osa Pirkkolan omakotialuetta, johon pystytettiin vuodelta 1940 alkaen rintamamiehille ja Karjalan siirtolaisille 150 Ruotsin ja Norjan lahjoittamaa tehdasvalmisteista puutaloa. Alueen tyyppiirustuksia laativat mm. arkkitehdit Alvar Aalto, Aalto & Kokko ja Lauri Pajamies. Pirkkolan omakotialue on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009)

Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus:

Rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 100 m²

Tontin lisärakennusoikeus:

Ullakot saa käyttää asumiseen kerrosalan estämättä.

Tontille saa rakentaa edellä mainitun asuinkerrosalan lisäksi vaja- ja leikkimökkitiloja enintään 5 m²

Rakennuksen laajuustiedot muutoksen jälkeen

Rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 93 m²

Lisärakentamisoikeudella toteutettu asuinkerrosala 25 m²

Asuinkerrosala yhteensä 118 m², tilavuus 586 m³, kellarin pinta-ala 70 m², kokonaisala 184 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
Rakennussuunnittelija
LVI-suunnittelija
Rakennesuunnittelija

Vaativa
Vaativa
Tavanomainen
Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
Rakennussuunnittelija
LVI-suunnittelija
Rakennesuunnittelija

_____, arkkitehti
_____, arkkitehti
_____, LVI-insinööri
_____, rakennusinsinööri

Kerrosala

23 m²

Tilavuus

225 m³

Laajennettava kokonaisala

44 m²

Uusi kokonaisala

184 m²

Poikkeamiset

Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta portaiden ja käsijohteen osalta vähäisesti. Perustelu: Kyseessä on vanha suojeltu rakennus ja tämä on huomioitu suunnitelmissa. Tilannetta parannetaan mahdollisuuksien mukaan.

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl
Valtakirja 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.
Vaaditut työnjohtajat	Rakentamislaki 9 §, 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut erityissuunnitelmat	Aloituskokous Pohjakatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Lupaehto	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Detaljisuunnitelmat 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 hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Aloituskokoukseen mennessä on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ja asiantuntija, joka osaltaan valvoo toteutusta kosteusongelmiin liittyvien korjausten osalta. Ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvontaan toimitettava asiantuntijan laatima selvitys, jossa todetaan, että haitta-aineet eivät tehtyjen korjaustoimenpiteitten jälkeen ylitä sallittuja raja-arvoja. S u o j a u s j a p u r k u 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.

Jatko suunnittelu ja korjaustyö

Mikäli alkuperäisiä rakenteita joudutaan uusimaan, tulee ne toteuttaa alkuperäisratkaisun mukaisesti detaljeineen. Materiaalien, ulkoväriytyksen, pintakäsittelyn ja viimeistelyn tulee noudattaa alueen rakennuksille ominaista tyyliä (vrt. jälleenrakennuskauden pientalon korjaustapaohjeet). Mikäli ulkoväriytykseen tulee muutoksia voi tarvittaessa konsultoida kaupunginmuseota. Materiaalien ja työn laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Uusien ilmanvaihdon pääte-elementtien ja piipunhattujen ilme ja mitoitus tulee sovittaa vanhan rakennuksen tyyliin.

Kaikista oleellisista julkisivudetaljeista, kuten ikkunoista, ovista, portaista ja kaiteista, sokkelista ja räystäästä ja niiden sovittamisesta ympäröiviin rakennusosiin tulee laatia ARK-detaljiirustus, joka tarvittavin osin perustuu mittapiirustukseen.

Julkisivun väreistä on tehtävä riittävän suuret värimallit ja ne on hyväksyttävä paikan päällä pidettävässä väri- ja mallitarkastuksessa. Tarkastuksessa tarkistetaan myös julkisivupaneloinnin detaljit ja sovitukset ympäröiviin rakenteisiin. Tarkastukseen tulee kutsua pääsuunnittelija. Tarkastuksessa määritellään työn lopullinen hyväksyttävä toteutustapa ja lopulliset värisävyt.

Dokumentointi

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

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

Huolto-ohjeeseen on kirjattava, että tulevien kunnostus-, lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä tulee kaavamääräyksen mukaisesti pyrkiä korvaamaan puualumiini-ikkunat alkuperäisen mallin mukaisilla kokopuuikkunoilla, kuten ovetkin ja häiritsevät rakennelmat kuten korotettu puuterassi poistamaan.

Päätöspäivämäärä	21.11.2025
Päätöksen kuulumispäivä	24.11.2025
Muutosta haettava	viimeistään 31.12.2025
Päätös lainvoimainen	1.1.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.1.2029 ja saatettava loppuun 1.1.2031 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.