

Lupatunnus	LP-091-2025-06847
Kiinteistötunnus	91-28-289-2
Kiinteistön osoite	Koivikkotie 2
Pinta-ala	1.6171 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK/s Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Lisäselvitykset

Viiden asuinkerrostalon peruskorjaus ja sisätilojen käyttötarkoituksen muutos

Peruskorjauksen kohteena on viisi 3- 4 -kerroksista asuinkerrostaloa. Asuntojen koko vaihtelee 27 m²:n ja 70 m²:n välillä. Asuntoja on yhteensä 146 kpl.

Alueen asemakaava nro 12025 on tullut voimaan 2012. Rakennuksilla on merkintä sr-2. Koivikkotien varressa tontilla on s-2-merkintä.

B-talon pohjakerroksen pieniä asuntoja (7 kpl) laajennetaan yhdistämällä niihin vieressä sijaitsevia varastotiloja, jolloin asuinhuoneistoala kasvaa.
Pyörävarastot sijoitetaan muihin helposti saavutettaviin tiloihin.
Liiketilat muutetaan peruskorjauksessa kerhotilaksi, pyörävarastoksi ja pyörähuoltotilaksi. Tontilla sijaitsee kaksi talousrakennusta, jotka kunnostetaan.

Peruskorjaus käsittää tilamuutoksia ja rakenteellisia korjauksia sekä LVI-, sähkö- ja tietoliikennejärjestelmien uusimisen. Ala- ja välipohjien rakenteista poistetaan mikrobivaurioituneet rakenteet.
Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Poistoilmakojeet ja kanavistot uusitaan.
Kerhohuoneen, saunaosastojen sekä pesulan ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi tulo-poisto ilmanvaihdoiksi lämmön talteenotolla.
Korvausilman saantia parannetaan lisäämällä korvausilmaventtiilejä.
Rakennetaan pilp-järjestelmä, sekä asennetaan aurinkopaneeleja B-talon kattolappeille.

Ulkovaippa:

- Julkisivujen rapatut ulkoseinät paikka- ja seinät ylimaalataan.
- Betonikattotiilit katot alusrakenteineen ja kattoturvatotteineen uusitaan 2-kouruisella savikattotiilillä.
- Päätyjen ikkunoista poistetaan alumiiniset etuikkunat ja sisäpuite varustetaan eristyslasielmentillä. Ikkunat ja ulko-ovet sekä parvekerakenteet kunnostetaan.

Asunnoissa:

- Asuinhuoneiden pintarakenteet, märkätilojen vesieristeet, laatoitukset sekä varusteet ja laitteet uusitaan. Keittiökaapitot uusitaan ja kiinteät alkuperäiset komerot kunnostetaan.

Yhteistilojen tilamuutokset:

- Kylmäkellarit muutetaan varastotiloiksi.
- A-talon kaksi pientä saunaa yhdistetään yhdeksi isommaksi saunaksi.
- Mattopesula B-talon päädyssä muutetaan ulkoiluvälinevarastoksi.

Piha:

- Leikkipaikat kunnostetaan
- Pihalle lisätään runkolukittavia pyörätelineitä.
- Huonokuntoiset puut kaadetaan ja tilalle istutetaan korvaavia puita pihasuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Pensasistutuksia lisätään.
- Toinen syväkeräyspiste siirretään s-2 suojelualueelta. Syväkeräysastioiden määrää lisätään.

- Jättesuojiksi rakennetut piharakennukset muutetaan ulkoiluväline-/lastenvaunuvarastoiksi sekä talovarastoksi.
- Autopaikkojen asemakaavan mukainen vähimmäismäärä tontilla on 70 autopaikkaa. Autopaikkamäärä ei muutu olevasta. Autopaikkoja piha-alueella on yhteensä 37 ap. Autotalleja on 12 kpl.
- Sähköautoille rakennetaan latauspisteitä 10 %:lle autopaikoista. Lopuille rakennetaan varaus latauksen käyttöönnotolle.

Kaupunginmuseon lausunnossaan esittämät huomiot on viety lupamääräyksiin. Aurinkopaneelit on sijoitettu vesikatolle niin, etteivät ne miltään osin ylitä 30% osuutta katonlapeelta.

Pelastuslaitoksen lausunto on ehdollinen koskien kellarin savunpoistoa. Ehdot on huomioitu lupamääräyksenä.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 49 262,25 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Erittäin vaativa

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	[REDACTED], insinööri
Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelija	[REDACTED], insinööri

Kerrosala

194 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

183 m²

Tilavuus

525 m³

Uusi kokonaisala

5185 m²

Poikkeamiset

1) Poiketaan nykyisen asemakaavan sallimasta rakennuskohtaisesta rakennusoikeudesta.

Asuntojen laajennukset B-talon pohjakerroksessa seitsemässä asunnossa. Kerrosalan ylitys esitetty erillisessä laskelmassa, jossa ylitys B-rakennuksen toteutettuun kerrosalaan on 194 kem2/ 4,8% ja kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (jo rakennettu + laajennukset) ylitys 317 kem2/ 8,6%.

Perustelu: Kerrosalan lisäys tapahtuu rakennusrungon sisällä. Nykyisen kaavan rakennusoikeus ylittyy jo olevassa vuonna 1955 rakennetussa tilanteessa. Asuntojen laajentamisesta aiheutuva ylitys on kohtuullinen suhteessa tontin kokoon. Nykyiseen kerrosalaan suhteutettuna laajennukset 194 kem2 on 2%.

Perustelu asuntojen laajentamiselle:

Hankkeeseen ryhtyvän tahtotila on C1-talon liiketilojen muutos muuhun käyttöön. Hekan liiketilojen vuokrausaste on huono ja ympäristöön on rakenteilla useita uusia liiketiloja, mikä entisestään vaikeuttaa vuokraustilannetta. Liiketilat ovat maan tasossa sijaitsevia, sijainniltaan hyviä tiloja asumista palveleviksi tiloiksi. Niihin ehdotetaan sijoitettavaksi

pyörä-/lastenvaunuvarastotiloja, pyörien huoltopaikka sekä kerhohuone. Liiketilöiden muuttuessa asumista palveleviksi tiloiksi esitetään asuntolaajennuksia B-talossa sijaitseviin nykyisiin ulkoiluvälinevarastoihin, jotka sopivat asuinkäyttöön.

Perustelu esitetylle muutokselle:

- a) Varastoissa on alkuperäiset, isot, asunnon ikkunan kokoiset ikkunat tuuletusikkunoineen puiston puolelle. Julkisivuihin ei tarvitse tehdä muutoksia.
- b) Ulkoiluväline-/lastenvaunuvarastokäyttöön nykyinen varastojen sijainti on hyvä vain B-talon asukkaille, mutta hajauttamalla ko. varastotilat saadaan ne paremmin kaikkien talojen asukkaiden saataville.
- c) Nykyisten UVV:n ulko-ovet ovat kapeita. Hajauttamalla varastot saadaan UVV/ LVV -käyttöön paremmin saavutettavia tiloja.

2) Poiketaan nykyisen asemakaavan velvoittamasta autopaikkamäärästä 1ap/140 k-m2 joka olisi 70 ap

Asuntolaajennuksille ei ole esitetty uusia autopaikkoja. Nykyinen ja korjauksen jälkeinen autopaikkamäärä on 37 ap +12 autotallia.

Perustelu: Asuntojen lukumäärä ei lisäännä. Tontti sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

3) Poiketaan kaavamääräyksen mukaisesta vaatimuksesta 1pp/ 30 m2 asuntokerrosalaa = 327 pp.

Perustelu: Pyöräpaikkoja tontilla lisätään nykyisestä. Ulkoiluvälinevarastoja on suunnitelmassa 204 polkupyörälle sekä piha-alueella 48 runkolukittavaa pyöräpaikkaa. Pyöräpaikkoja toteutetaan yht 252 pp.

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 5.6.2026, Lausunto
palotarkastaja-asiantuntija, 21.8.2026, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.

Liitteet

Lausunto	2 kpl
Päätösote	1 kpl
Rasitustodistus	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	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 toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a § ja 112 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus
Mallitarkastus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma
Muu suunnitelma

Lupaehto

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on hyvissä ajoin ennen kokousta kutsuttava edustaja rakennusvalvonnan lisäksi kaupunginmuseosta. Tässä kokouksessa sovitaan tarvittavista katselmuksista ja kuinka kaupunginmuseo haluaa seurata hankkeen edistymistä.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.
- Säilytettävien rakenteiden ja pintojen suojaussuunnitelma
- Laadunvarmistusselvitys tarkastus- ja valvontavastuista sekä menettelyistä työvaiheittain rakennusten ja pihan suojeluarvojen säilymisen osalta.

Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:

- Hulevesisuunnitelma
- Palokatkosuunnitelma
- Väritutkimus julkisivuista ja porrashuoneista (lupaehtosuunnitelmana vaadittu muu suunnitelma)
- Pihasuunnitelma

Katselmusta koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että kohteessa on tehtävä väritutkimukset sekä julkisivuissa että porrashuoneissa, joiden perusteella voidaan suunnitella uudet ennallistavat käsittelyt. Tutkimuksen perusteella toteutetaan työmaalle riittävän suuret mallit, ja ne on hyväksyttävä rakennuskohteessa pidettävässä tarkastuksessa. Arviointiin tulee kutsua rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja, pääsuunnittelija ja edustus kaupunginmuseosta.

Ikkunasta ja parvekeovesta tulee tehdä mallikorjaus ja se on hyväksyttävä paikan päällä pidettävässä väri- ja mallitarkastuksessa.

Tarkastuksissa määritellään lopullinen lopulliset värisävyt.

Hanke on erittäin vaativa rakennussuojelullisista syistä. 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. Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja tarvella ja tarvittaessa neuvottelee rakennuksen ominaispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajan kanssa ennen muutosten toteutusta.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Vain pihasuunnitelmassa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Säilytettävien puiden ja pensaiden kasvuolosuhteet tulee varmistaa suojaamalla ne rakennustyön ajaksi sekä säilyttämällä maanpinnan korko puun ja pensaan ympäristössä. Tontin lisäistutukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että alueelle tyypillinen kasvillisuus sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

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

Korjauksista tulee laatia korjaussuunnitelma, jossa huomioidaan kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa esiin nostetut korjausta edellyttävät toimenpiteet. Jos vaurioituneita rakenteita ei uusita kokonaisuudessaan, tulee jäljelle jäävät riskit selvittää ja esittää kuinka ne hallitaan suunnitellun käyttöajan ajan.

Kellaritilojen muiden tilojen kautta ratkaistut savunpoistot on toteutettava siten, että ne voidaan varmuudella todeta toimiviksi ja ettei niihin myöhemmin kyetä vaikuttamaan haitallisella tavalla, kuten aukkoja peittämällä.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty huomioiden eritoten kellareiden savunpoistoratkaisut

Toteutussuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota lämmönvaihdinten piippurakenteiden kokoon ja määrään, jotta niiden laajuus ei kasva pääpiirustuksissa esitetystä.

Kunnostettavien rakennusosien ympäröivistä säilytettävistä rakenteista, rakennusosista ja pinnoista on tehtävä suojaussuunnitelma, joissa mm. selvitetään kunnostusta varten irrotettavien rakenteiden käsittely, ja muutenkin kunnostusmenetelmien toteutustapa siten, ettei rakennuksen suojeluarvoa turmella eikä suojeltaville osille aiheuteta vahinkoa eikä säilytettäviä rakennusosia pääse työmaan aikana häviämään. Suojaustyössä tulee ottaa huomioon kaupunginmuseon ja Museoviraston ohjeistus.

Korjauksen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakennusosien ja materiaalien säästäminen, ja jos niitä pakottavasta syystä joudutaan uusimaan, tulee ne uusia alkuperäisen mallin mukaan.

Julkisivun vaurioituneita osia korjattaessa tulee toteutuksessa huomioida nykyisen ulkonäön säilyminen. Korjauksissa tulee käyttää samoja materiaaleja kuin olemassa olevassa ratkaisussa.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa laadunvarmistuspalvelus suojelutavoitteiden toteuttamisesta. Selvitys tulee toimittaa hyvissä ajoin Lupapisteeseen ennen aloituskokousta.

Mikäli kaivutoimenpiteitä kohdistuu alueille, joissa maaperän haitta-aineiden kynnysarvot ylittyvät, on maankaivuutöissä on huomioitava, että pilaantuneen maan kaivu (pitoisuudet yli alemman ohjearvon) on luvanvaraista ja edellyttää ilmoituksen ja kunnostussuunnitelman laatimista pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi. Pilaantuneen maan puhdistamisesta on pyydettävä Helsingin kaupungin ympäristöpalvelulta ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukainen päätös.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Toteutuksessa on erityisesti huolehdittava, että muutostyön seurauksena rakenteiden ääneneristävyyksiä ei heikennetä. Uusien korvausilmaventtiileiden asentaminen seinään ei saa heikentää äänenvaimennusta asumishuoneissa tieliikennemelua vastaan.

Uusittavien ulkovalaisinten värilämpötila on sovitettava yhtenäiseksi ja lähelle aikakaudelle tyypillistä lämpimän valon asteikkoa. Kylmän valkoisen valon sävyjä tulee välttää.

Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	4 kk 20 pv
	Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Arkkitehti Marja-Liisa Honkanen
Päätäjä	Itäisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Marja-Liisa Honkanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	28.8.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	24.8.2026
Muutosta haettava	viimeistään 30.9.2026
Päätös lainvoimainen	1.10.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 1.10.2029 ja saatettava loppuun 1.10.2031 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.