

Lupatunnus	LP-091-2025-09102
Kiinteistötunnus	91-22-531-7
Kiinteistön osoite	Päijänteentie 39-41
Pinta-ala	0.0912 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue

AARK

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden asuinrakennusten korttelialue, jolla olevia asuinrakennuksia ei saa purkaa. Korttelialueella ei saa suorittaa kasvillisuutta tai alueen alkuperäistä luonnetta turmelevia toimenpiteitä eikä rakennuksissa saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Mikäli alueella tai rakennuksissa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ne kunnostus-, muutos- tai lisärakentamistöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan alueelle ja rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Tontit on aidattava puisella alueelle hyvin soveltuvalla aidalla ellei asemakaavassa ole toisin merkitty. Kulkuaukot on varustettava puisin portein.

Hankkeeseen ryhtyvä

**Toimenpide**

Suojellun asuinkerrostalon julkisivun lisäeristäminen

Lisäselvitykset

Kaksikerroksinen asuinkerrostalo Puu-Vallilassa on arkkitehti Albert Nybergin suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1914. Alueella on voimassa asemakaava (8901) vuodelta 1984, jossa rakennus on suojeltu merkinnällä AARK.

Hankkeessa rakennuksen rakennusfysikaalisesti toimimaton julkisivurakenne lisäeristetään. Julkisivu on rakennusaikansa kokeellinen rakenne, paikalla rakennettua molemmin puolin rapattua ontelorakenteista betoniharkkoa. Usein vastaavat harkot on täytetty esim. koksikuonalla, mutta kohteessa ontelot ovat tyhjiä. Rakennuksessa on havaittu kylmyysongelma eri asunnoissa sekä eriasteisia kosteusvaurioita. Nykyisen ulkoseinän U-arvo on n. 2,9 W/m²K.

Hankkeelle on liitetty terveydensuojelulain mukainen asunnontarkastusmuistio koskien asunnon epäiltyä terveyshaittaa (27.11.2023, Tarkastuskertomus 2023 asunto C12). Asunto C12 sijaitsee rakennuksen päädyssä 2. asuinkerroksessa. Ilmanvaihto on painovoimainen. Korjaamaton kosteusvaurio, aistinvaraisesti todettu mikrobikasvu rakennuksen sisäpinnalla sekä homeen/maakellarin haju ylittävät toimenpiderajan. Ympäristöpalvelut on kehottanut Asunto Oy Päijännettä poistamaan asunnon terveyshaitan (kylmät pinnat, puutteellinen korvausilman saanti, mikrobikasvustot asunnon sisäpinoilla sekä sellaiset rakennevuodot, joiden mukana kulkeutuu epäpuhtauksia asuntoon) ja estämään haitan uusiutumisen. Mikrobiperäisen / homeen / maakellarin hajun syy eteisessä on myös selvitettävä.

Ulkoseinä lisäeristetään ja sen rakennusfysikaalinen toimivuus varmistetaan, rakenteeseen tehdään paksunnos ulkopuolelle ja julkisivu uusitaan kokonaisuudessaan. Sisäpuolella lisälämmöneristys siirtäisi kastepisteen virheelliseen paikkaan ja voisi aiheuttaa merkittävän kosteus- sekä mikrobivaurioriskin. Ulkoseinän ulkopintaan muurataan 120 mm perliittitäytteinen Poroton-kennotiiliharkko, kastepiste saadaan siirtymään vanhan rakenteen ulkopuolelle. Korvausilmaventtiilejä avataan, korjataan ja täydennetään uusin, vanhanmallisin. Syöksytorvet, sokkelikivet ja ikkunat siirretään uuden pinnan verran ulospäin. Katto- ja räystäsrakenteet jäävät paikoilleen. Julkisivujen koristeet, profiilit, listat ja kuviot dokumentoidaan ja mitataan ennen purkutöitä ja toisinnetaan uudessa julkisivupinnassa. Sokkelin luonnonkivet dokumentoidaan ennen purkua. Uusia luonnonkiviä tarvitaan levennyksien verran lisää, kivimalli on sama kuin vanha, lisäykset sekoitetaan kivijakoihin ja tehdään malli.

Sijoitus sopimushakemus seinän osittaisesta sijoittumisesta katualueelle on jätetty 9.2.2026, LP-091-2026-00732.

Lausunnot

Helsingin kaupungin museo on lausunnossaan 12.2.2026 huomionnut, että rakennusajan kokeellinen rakenne, eristämätön betonirakenne on osoittautunut rakennusfysikaalisesti kestävämmäksi ratkaisuksi. Tehdyt selvitykset ja niiden pohjalta laaditut suunnitelmat ovat luotettavia, ja selvitysten osoittamat korjausvaihtoehdot ovat välttämättömiä. Uuden julkisivurakenteen muuraus olevan päälle merkitsee alkuperäisen rakenteen menettämistä. Esitetty malli julkisivurappauksen ennallistuksesta sekä ikkunoiden ja sokkelikivien siirrosta kuitenkin ylläpitää kohteen kaupunkikuvallisia arvoja. Kaupungin museolla ei tilanne ja tausta huomioon ottaen ole huomautettavaa ratkaisusta.

Asemakaavoitus on sähköpostikannanottona 23.12.2025 ilmoittanut, että asemakaavoitus puoltaa hanketta ja sen vaatimaa vähäistä poikkeamista asemakaavan rakennusalan rajasta ja mahdollisesti rakennusoikeudesta. Rakennus on osa RKY- aluetta Vallilan asuinalueet ja sitä koskee asemakaavan AARK-suojelumääräys. Vireillä olevassa kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisessa Puu-Vallilan rakennukset on tarkoitus jatkossakin suojella. Vallilan ominaispiirreselvityksessä rakennus on merkitty alueelle tunnusomaiseksi 1900–1910 luvun rakennukseksi ja sen julkisivu on merkitty kaupunkikuvassa yhtenäiseksi julkisivuksi. Rakennusjärjestyksen mukaan tontin rajan ylittäminen katualueen puolelle lisäeristämisen vuoksi on mahdollista.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
IV-suunnittelija	Tavanomainen
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
IV-suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	[REDACTED], insinööri
Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelija	[REDACTED], insinööri

Paloluokka

P1

Poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavamääräyksistä

Tontin rajan ylitys n. 160 mm katualueelle ja rakennusalueen rajan n. 160 mm ylitys tontilla. Molempien poikkeamisen perusteluna ovat asumisterveyden toteutuminen ja ulkoseinärakenteen rakennusfysikaalinen toimivuus. Asemakaavoittaja on puoltanut ratkaisua.

Lausunto	Helsingin kaupungin museo, 12.2.2026, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Julkisivupiirustus 4 kpl Kuntotarkastusselvitys 1 kpl Lausunto 1 kpl Leikkauspiirustus 1 kpl Muistio 1 kpl Pohjapiirustus 2 kpl
Päätös	Myönnetty

Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin. Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.
Vaadittu työnjohtaja	Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaaditut katselmukset	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut erityissuunnitelmat	Aloituskokous Rakennekatselmus Loppukatselmus
Lupaehto	IV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat
	Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta Lupapisteeseen (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 13 §). Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 12 §) Ennen rakennustöiden aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Sijoitussopimusta edellyttäviä rakentamistoimenpiteitä katualueen puolelle ei voida tehdä ennen kuin vaadittava sijoitussopimus on voimassa. Rakennuksen ja piha-alueen käyttö- ja huolto-ohje on päivitettävä. Ennen julkisivutyön toteuttamista on pidettävä mallihyväksyntä, jossa paikalla on pääsuunnittelijan lisäksi hakijan sekä kaupunginmuseon edustaja. Mallihyväksynnässä määritellään lopullinen hyväksyttävä julkisivukorjauksen toteutustapa. Mallihyväksynnässä tarkistetaan detaljit, rappauksen toteutus ja värit. Hyväksyttävän mallin tulee olla julkisivun osa. Rakennusvalvontaan tulee toimittaa valokuvin varustettu mallihyväksyntäpöytäkirja. Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan kaupunginmuseolle.
Käsittelijä	Hanna-Leena Rissanen
Päätätjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	10.3.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	11.3.2026
Muutosta haettava	viimeistään 17.4.2026
Päätös lainvoimainen	18.4.2026

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.4.2029 ja saatettava loppuun 18.4.2031 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.