

Lupatunnus	LP-091-2025-09263
Kiinteistötunnus	91-1-15-14
Kiinteistön osoite	Maneesikatu 2a
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	no 7949 / 1980 Ak Asuinkerrostalojen korttelialue So Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla

Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki

Tontilla on voimassa rajattu rakennuskielto 12627, joka kohdistuu rakennusten maantasojen ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön, mihin haetuilla toimenpiteillä ei ole vaikutusta.

Hankkeeseen ryhtyvä



Toimenpide	Kahden suojellun (So) asuinkerrostalon julkisivujen ja parvekkeiden muutostyöt Rakennus 1/ Ratu 98 / 103027064N on v. 1927 valmistunut T. A. Elon suunnittelema 7. kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus 2/ Ratu 99 / 103027065P on Lars Sonckin v. 1909 suunnittelema 5.kerroksinen asuinkerrostalo.
Lisäselvitykset	Vanhemman rakennuksen (rakennus2) pihan puolen osakasparvekkeet 3.1 (4 kpl) ja 3.2 (3 kpl) uusitaan vanhaa muotoa mukaillen, mutta pinnaväliä kaventaen ja kaidekorkeutta nostaan. Parveke 3.3 (1 kpl), pihapäädyn julkisivussa etelään uusitaan alkuperäisen muotoa mukaillen, kaiteen koristeaiheet säilyttäen mutta kaidekorkeutta nostaan. Parvekkeiden yhteenlaskettu muutosala on 19 m2 ja korjausaste 100%. Suojeltujen katujulkisivujen rappauksia kunnostetaan ja kipsikoristeaiheita kunnostetaan ja tarvittaessa uusitaan vanhan mukaisina. Lisäksi hankkeessa suoritetaan kunnostustoimenpiteitä, jotka eivät edellytä rakentamislupaa: Rakennus 2:n pihan puoleiset rappaukset uusitaan sekä muiden pihajulkisivujen ja porttikäytävän ja pihojen välisten käytävien rappauksia paikkakorjataan. Rappauskorjausten yhteydessä uusitaan vesipeltejä ja parannetaan vedenohjausta sekä liittymiä julkisivurakenteeseen. Ikkunoita ja ovia sekä muiden pihojen tuuletusparvekkeita kunnostetaan ja huoltomaalataan. Uusittavien pintojen värejä on tutkittu alustavasti rakennuskonservattorin toimesta, tutkimuksia tarkennetaan ennen värisuunnitelman laatimista ja värimallikatselmusta. Helsingin kaupunginmuseon lausunto 21.1.2026 on ehdollinen. Lausunto on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksin. Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen. Lupahakemus on käsitelty määräajassa. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 2 392,58 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija	Vaativa Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti [REDACTED], arkkitehti [REDACTED], diplomi-insinööri
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.	
Liitteet	Ote asunto-osakeyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjasta Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä Todistus hallintaoikeudesta Valtakirja	1 kpl 1 kpl 1 kpl 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. Hakemuksessa ei esitetä poikkeamia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.	
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 § 111 § Laadunvarmistusselvitys	
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus Loppukatselmus Mallitarkastus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat Detaljisuunnitelmat	
Lupaehto	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, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi Helsingin Kaupunginmuseolta. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Viimeistään aloituskokouksessa tulee sopia rakennusosien kunnostukseen tai uusimiseen liittyvistä mallityötarpeista, talteen otettavista mallikappaleista, varastoinnista sekä rakenteiden dokumentointitarpeista. Rakennusuojelun vastuuhenkilönä toimii pääsuunnittelija. Ennen rappausten poistamista, julkisivun peittämistä ja huputtamista on julkisivun väreistä tehtävä riittävän suuret väri- ja rappausmallit ja ne on hyväksytettävä paikan päällä pidetyssä tarkastelussa, johon tulee kutsua myös rakennusvalvonnan lupayksikön arkkitehti sekä kaupunginmuseon edustaja. Kunnostuksen tavoitteena tulee olla värityksen toteutus mahdollisimman alkuperäisin sävyin. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan parvekkeiden kaidedetaljisuunnitelmia. Parvekkeiden kunnostuksesta ja uusimisesta tulee esittää suunnitelmat kaupunginmuseolle. Detaljisuunnitelmat hyväksytetään lupakäsittelijällä.	

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.

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

Rakennuksen muutos- ja kunnostustöissä tulee huomioida kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Julkisivun vaurioituneita osia korjattaessa tulee toteutuksessa huomioida nykyisen ulkonäön säilyminen. Korjauksissa tulee käyttää samoja materiaaleja kuin olemassa olevassa ratkaisussa.

Työn valmistuttua tulee hakijan toimittaa lupapisteeseen luettelo lopullisista värisävyistä (värimalli+koodi) sekä valokuvadokumentointi.

Muutostyön dokumentointi tulee tehdä myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta Helsingin kaupunginmuseon lausunnossa mainitut ohjeet huomioiden. Työn kuluessa täydentyvä dokumentointi tulee liittää esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen liitteeksi.

Käsittelijä
Päätäjät

Mari Kastio
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Mari Kastio
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

1.4.2026
2.4.2026
viimeistään 11.5.2026
12.5.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 12.5.2029 ja saatettava loppuun 12.5.2031 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. Viranomaisella 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
Vaihe: 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.