

Lupatunnus	LP-091-2026-00053
Kiinteistötunnus	91-8-148-2
Kiinteistön osoite	Kauppiaankatu 1-3
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Tontilla on voimassa Katajanokan vanha asemakaava no. 28A vuodelta 1894, jossa ei ole määrätty tontin käyttötarkoitusta eikä rakennusoikeutta. Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 7.8.2026: Kiinteistö Oy Kontiota (os. Kauppiaankatu 1-3) ei ole suojeltu asemakaavassa suojelumerkinnöin, vaikkakin rakennus omaa kiistattomia suojeluarvoja julkisivujensa, vesikaton sekä arvokkaiden porrashuoneidensa osalta - muiden Katajanokan jugend-rakennusten tapaan. Kohdetta tulee tarkastella kuin suojeltua rakennusta. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Katajanokan vanha osa Maailman perintökohde: Suomenlinnan suojaluokka
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Jugend-kerrostalon julkisivujen korjaaminen ja parvekkeiden uusiminen.	
Lisäselvitykset	Rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (103122976L) ja sen talousrakennuksen (103122977M) julkisivut korjataan.	
	Rakennusten julkisivujen rappaukset uusitaan rakennusajankohdan mukaisena. Julkisivujen koristeaiheet dokumentoidaan ennen muutostöitä ja palautetaan entisen mukaisena. Julkisivujen värihistoria dokumentoidaan. Rappaukset toteutetaan kalkkisementtilaastilla, ja julkisivut maalataan kalkkimaalilla.	
	Katujulkisivujen parvekkeet uusitaan vanhan mallin mukaisina. Kaiteita korotetaan käyttöturvallisuuden parantamiseksi lisäämällä käsijohde olevan kaiteen sisäreunaan. Sisäpihojen tuuletusparvekkeet uusitaan. Käyttöturvallisuutta parannetaan toteuttamalla uusi kaide alkuperäistä korkeampana ja tihentämällä pystypinnojen väliä.	
	Kadunpuoleisten julkisivujen ikkunat ja parvekeovet uusitaan rakennusajankohdan puitejaon mukaisina. Uusittavien ikkunoiden ja parvekeovien u-arvo 1,0 W/m2K. Uusittavien ikkunoiden äänieristystaso vähintään 30 dB. Sisäpihojen puoleiset alkuperäiset ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet kunnostetaan.	
	Korjausaste: 15%. Kokonaisala 7 676 m² + 307 m².	
	Hanke on korjaus- ja muutostöihin sovellettavien säädösten ja määräysten mukainen. Helsingin kaupunginmuseo puoltaa hanketta 6.8.2026 antamassaan lausunnossa sekä seuraa jatkosuunnittelua ja osallistuu mallikatselmuksiin.	
	Hakemuksessa esitetyt eroavaisuudet liittyen nykymääräyksiin ovat perusteltuja, kun huomioidaan vanhan suojellun rakennuksen ominaispiirteet ja rakentamisajankohta. Eroavaisuudet: Parvekekaiteiden käyttöturvallisuutta ei paranneta uudisrakentamisen määräysten mukaiseksi, koska lähtötilanne ei ole ilmeisen haitallinen ja käyttötarkoitus ei muutu toimenpiteen seurauksena riskillisempään suuntaan.	
	Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 13 605,08 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.	
	Päätösote toimitetaan tiedoksi Helsingin kaupunginmuseolle.	
Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa Erittäin vaativa

	Rakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija Rakennesuunnittelija	, rakennusarkkitehti , rakennusarkkitehti , rakennusinsinööri
Lausunto	Helsingin kaupunginmuseo, 6.8.2026, Lausunto	
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja kaavan sisältö huomioon ottaen.	
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl Pöytäkirjaote 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 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 §, 48 §, 63 § ja 68a §	
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja	
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus Loppukatselmus Mallitarkastus	
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat Detaljisuunnitelmat Muu suunnitelma	
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu. Muu lupaehto: Työmaavesisuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloittamisilmoituksen tekemistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän, urakoitsijan, pääsuunnittelijan sekä Kaupunginmuseon edustajan tulee ennen töiden aloittamista kirjata yhteisesti sovitut rakennussuojelua koskevat vastuut ja menettelytavat sekä tarvittavat katselmukset ja detaljisuunnitelmat. Muistio on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloittamisilmoituksen tekemistä. Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka tarvittaessa neuvottelee Kaupunginmuseon kanssa suojelun soveltamisesta. Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan parvekkeiden kaidedetaljisuunnitelmia sekä ikkuna- ja ovisuunnitelmia. Detaljisuunnitelmat hyväksytetään lupakäsittelijällä. Katselmusta koskevalla lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että ennen töiden aloittamista miltään osin paikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallirappaukset. Malleista tulee arvioida valittavien rappausten värit ja struktuurit. Arviointiin tulee kutsua edustukset rakennusvalvonnasta ja kaupunginmuseosta. Rakennusvalvonnasta tarkastukseen osallistuu lupakäsittelijä.	

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.

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC - tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
5 kk 15 pv

Käsittelijä
Päätätjä

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

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

7.9.2026
8.9.2026
viimeistään 15.10.2026
16.10.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.10.2029 ja saatettava loppuun 16.10.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika 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.