

Lupatunnus	LP-091-2026-00566
Kiinteistötunnus	91-11-302-10
Kiinteistön osoite	Toinen linja 8
Pinta-ala	0.0741 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

sr-1

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Hankkeeseen ryhtyvä

**Toimenpide**

Lisäselvitykset

Sr-1 suojellun asuinrakennuksen huoneistojen muuttaminen ja portaan purkaminen

Rakennus on vuonna 1893 rakennettu kaupunkikuvallisesti merkittävä uusrenessanssihuvila, suunnittelijana ruotsalainen arkkitehti Gustaf Lodenius. Rakennus on suunniteltu asuinkäyttöön, ja liittyy osana Eläintarhan huvila-alueeseen, asuinhuiloita sekä yleishyödyllisiä laitoksia. Alkuperäisestä asuinkäytöstä huolimatta v. 1905–1910 rakennuksessa on toiminut kansakoulu, sen jälkeen rakennus toimi sokeainkoulun johtajan virka-asuntona, sokeainkoulun ja päiväkodin tiloina, vuokra-asuntokäytössä, v. 1977 Helsingin Seurakuntayhtymä vuokrasi sen erityisnuorisotoiminnan käyttöön ja rakennus peruskorjattiin seuraavana vuonna. Julkisivujen kunnostukselle ja väriytyksen muutokselle on myönnetty 2.4.2019 toimenpidelupa 11-0773-19-C. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa (9276) vuodelta 1986 suojeltu merkinnällä sr-1.

Hankkeessa seurakunnan toimitiloina ja talonmiehen asuntona toimiva rakennus muutetaan jälleen asuinkäyttöön. Rakennus jaetaan kahdeksi, ensimmäisen ja toisen kerroksen asuinhuoneistoksi. Jotta päähuonetilat säilyvät nykyisellään, muutetaan sisäportaan suunta. Uusi porras rakennetaan nykyiselle sijainnilleen ja jatketaan ullakolle. Rakennuksen länsijulkisivulle (pihanpuolelle) myöhemmin lisätty tyylillisesti poikkeava ullakoporras puretaan ja sen takana oleva julkisivu ennallistetaan. Pihan puolelle 1. kerrokseen lisätään yksi ulko-ovi. Rakennuksen katujulkisivut ja vesikatto säilyvät ennallaan.

1.kerroksen tilat muodostavat yhden asunnon A1, (4H, KT, KHH, KH+S, 95,5 m²) ja kellaritiloihin sijoittuvan varastotilan. Asunnon olohuoneeseen lisätään ovi pihalle nykyisen ikkunan tilalle. Asunnon kolme ulko-ovea toimivat varateinä. Tekninen tila säilyy nykyisellä paikallaan.

Toinen asunto A2, (4H, R/KT, KH, PH+S, 257 m²) muodostuu 2. kerroksen tiloista. Alkuperäinen sali säilytetään jakamattomana ruokasalina. Saunatilat on sijoitettu samaan linjaan 1. kerroksen asunnon saunatilojen kanssa. Asunnon varateinä toimivat parveke sekä makuuhuoneiden ikkunat.

Ullakko säilytetään nykyisellään.

Ratkaisut on tehty rakennuksen olevia tilarakenteita kunnioittaen. Katujulkisivut ja vesikatto savuhormeineen säilytetään ennallaan. Pihalla olevaa kasvillisuutta säilytetään / täydennetään. Ensimmäisen kerroksen asunnolle rakennetaan pieni terassi/patio pihalle.

Asuntoihin ei ole esteetöntä pääsyä.

Toimitetut selvitykset

- LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- Kerrosalakaaviot
- Säilyneisyyskaaviot: huoneet, portaat, yksilehtiset välivet, liukuovet, pariovet, ulko-ovet, uunit
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
- Kosteudenhallintaselvitys
- Ulkoseinän rakennusfysikaalinen toiminta -selvitys

Lausunnot

Kaupunginmuseo on 18.06.2026 lausunnossa huomionut, että voimassa olevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus, asumiskäyttö jatkuu entisellään. Sikäli kun haetaan rakentamislupaa pienehköille muutoksille käytön säilyessä entisellään, ei toimenpide vaadi asemakaavan muutosta. Toimenpide toteuttaa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

Kaupunginmuseo on 15.5.2026 lausunnossa huomionut, että rakennuksen asuinkäyttöön palauttaminen on lähtökohtaisesti positiivista. Esitettyjen kolmen huoneiston keittiö-, pesu- ja wc-tilojen sijoittaminen alkuperäistä tilarakennetta kunnioittaen on haasteellista. Pääosin huonetilat säilytetään. Merkittävimpiä muutoksia on pääportaan purkaminen ja uudelleen rakentaminen, 2. kerroksen sisäänkäyntiaulan pilkkominen pienemmiksi tiloiksi ja keittiön sijoittaminen keskeisesti salitilaan. Portaan kaiderakenteet viittaavat sen rakentamiseen 1900-luvun alkupuolella ja purkaminen olisi menetys säilyneisyydelle. Tulee tutkia portaan säilyttämistä ja jatkamista ullakolle. Alkuperäinen sali on talon arvokkaimpia tiloja ja pilkkominen rikkoisi tilan tuntua ja luonnetta. Salissa on nykyisinkin keittiökalusteita, mutta niiden sijoittaminen huoneen keskelle muuttaisi tilaa. Tilarakenteen / tilojen säilymisen kannalta tulisi toiseen kerrokseen toteuttaa vain yksi asunto. Säilyneisyyskaaviot ovat tärkeä lähtötieto. Vähintään näissä säilytettäväksi mainitut rakennusosat tulee säilyttää ja muut alkuperäiset osat säilyttää kiinteistössä. Ulkoväritys on muutamia vuosia sitten tutkimuksiin perustuen palautettu mahdollisimman lähelle alkuperäistä. Sivuportaan purkamiseen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa, portaan kohdalla julkisivun mallina tulee käyttää kohteesta löytyviä ikkunoita, paneeleja sekä värejä. Alkuperäiset ikkunat pitkäsalpoinen tulee kunnostaa ja tarvittaessa parantaa eristävyyttä sisäpuitten umpiolasilla. Ensimmäisen kerroksen terassin ikkunan muuttaminen oveksi on mahdollista, ikkuna tulee säilyttää rakennuksessa ja uusi ovi sovittaa ikkunoiden ja ovien kokonaisuuteen. Sisätilojen alkuperäisen väri- ja sävy maailman selvittäminen ja käyttäminen sisustuksen lähtökohtana luo eheän kokonaisuuden. Väritystä voi tutkia alkuperäisistä ovista ja katto- ja jalkalistoista, sekä myöhemmin rakennettujen alakattopintojen alta. Pintojen purkutyöt tulee toteuttaa erityistä varovaisuutta ja harkintaa käyttäen, ettei vaurioiteta alla mahdollisesti säilyneitä vanhoja kerrostumia. Lähtötilanne ja kaikki työvaiheet tulee dokumentoida.

Kaupunginmuseon lausunto on huomioitu suunnitelmien kehittämisessä. Rakennuksessa on kaksi asuntoa, yksi kummassakin kerroksessa. Päähuonetilat on säilytetty sellaisenaan, jakamattomina, myös sali. Sisäportaan kääntäminen tukee päähuonetilojen säilymistä, eri kerroksessa olevien asuntojen itsenäisyyttä ja kellarivarastotilan yhteiskäyttöä sekä ullakolle pääsyä.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 4 435,55 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Erittäin vaativa

Rakennusoikeus

Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus:
305 k-m²

Käytetty rakennusoikeus

1. kerros 143 k-m²
 2. kerros 213 k-m²
 Kerrosala, pääkäyttötarkoituksen mukainen 356 k-m²
 Kellari 67 m²
 Kokonaisala 423 m²
 Tilavuus 1650 m³

Ulkoporras puretaan, kerrosala vähenee 14 m²
 Kerrosala muutoksen jälkeen 342 k-m²
 Kokonaisala 409 m²
 Tilavuus 1580 m³

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Erittäin vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
RAK-rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti

Kerrosala
 Rakennusoikeudellinen kerrosala
 Tilavuus
 Laajennettava kokonaisala
 Uusi kokonaisala
 Paloluokka

-14 m²
 -14 m²
 -70 m³
 -14 m²
 409 m²
 P3

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 18.5.2026, Lausunto
 Asemakaavoitus, 18.6.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl
 Lausunto 2 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 poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
 Vesi- ja viemäryönjohtaja
 Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
 Rakennekatselmus
 IV-katselmus
 KVV-katselmus
 Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

IV-suunnitelmat

Lupaehto

KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma
Pihasuunnitelma

Ennen rakennustöiden aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokoukseen on kutsuttava rakennusvalvonnan lisäksi edustaja Helsingin kaupunginmuseosta.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, josta selviää, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

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

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa paikalla on tehtävä äänitasomittaukset, joilla varmistetaan rakennuksen ääniympäristön määräysten mukaisuus.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.

Ennen tulisijojen käyttöönottoa tulisijoille on suoritettava nuohous ja nuohoustodistus/todistukset on esitettävä rakennusvalvonalle.

Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuksen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Työmaan koordinoitiin ja valvontaan on panostettava, jotta säilytettäviksi aiotut rakennusosat säilyvät vauriotta rakennustöiden ajan. Hakijan tulee mahdollistaa pääsuunnittelijalle riittävät resurssit työmaa-aikaista valvontaa ja ohjausta varten. Urakoitsijoilta aliurakoitsijoihin on vaadittava asianmukaista erityistä pätevyyttä sekä hyvää perehdyttämistä kohteeseen ja hankkeeseen.

Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemakulttuurillisia arvoja tärvellä ja tarvittaessa neuvottelee rakennuksen ominaispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista neuvotella rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa ennen muutosten toteutusta.

Hankkeesta tulee laatia korjausraportti, josta toimitetaan kopio myös Kaupunginmuseolle. Korjaushankkeen dokumentoinnin ja raportoinnin sisältövaatimukset ja vastuunjako tulee olla sovittuna työmaan aloituskokoukseen mennessä.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan Kaupunginmuseolle.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
3 kk 6 pv

Käsittelijä
Päätätjä

Hanna-Leena Rissanen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä

3.7.2026
6.7.2026

Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

viimeistään 12.8.2026
13.8.2026

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 13.8.2029 ja saatettava loppuun 13.8.2031 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.