

Lupatunnus

LP-091-2026-03654

Kiinteistötunnus

91-25-952-4

Kiinteistön osoite

Koskelantie 23-27

Pinta-ala

1.3898 ha

Kaavatilanne

Asemakaava

Kaavan käyttötarkoitus

AK/s: Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas maisemallinen kokonaisuus, jolla rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään Kisakylän aluekokonaisuuden osana. Rakennusten ja pihojen muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto. Kaava-alue, lukuun ottamatta tonttia 25004/1, sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Olympiarakennukset).

sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen porrashuoneet ovat säilytettäviä sisätiloja. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Rakennuksen alkuperäisetrakenteet, julkisivut, vesikatto, räystäät, ikkunat, ulko-ovet katoksineen, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaan. Mikäli puupuitteiset ikkunat joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden olla puupuitteisia. Tiilikattojen uusiminen tulee toteuttaa alkuperäistä vastaavalla kattotiilellä. Kattopintoihin ei saa avata uusia ikkunoita. Parvekkeita ei saa lasittaa. Hissiä ei saa sijoittaa porrassyöksyjen väliin eikä rakennusalan osoittamaan alueen ulkopuolelle

Hankkeeseen ryhtyvä

**Toimenpide**

Kisakylän suojeltujen asuinkerrostalojen julkisivujen korjaus- ja muutostyöt

Julkisivukorjaushankkeen luvanvaraiset toimenpiteet:

- Huonokuntoisimmat parvekelaatat uusitaan. (Muissa parvekelaatoissa tehdään betonipaikkauksia ym. ei-luvanvaraisena työnä.)
- Ateljee-huoneistojen päätyjulkisivujen alumiiniverhous poistetaan ja ikkunat korjataan / tarvittaessa uusitaan
- 1. kerroksen parvekerakenteisiin liittyvät portaat korjataan / tarvittaessa uusitaan taloissa 25 ja 27 Talon 27 pihasiiven portaaseen lisätään betoniset luiskat.

Helsingin kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu jatkosuunnittelussa ja lupaehdoissa.

Lisäselvitykset

Kokonaisuus kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Kisakylälle on laadittu korjaustapaohje, jota korjaustöissä tulee noudattaa.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 5175 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	██████████, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	██████████, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	██████████, diplomi-insinööri

Lausunto	Helsingin kaupunginmuseo, 24.9.2026, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.
Liitteet	Lausunto 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 5 §, 12 §, 42 §, 43 §, 48 §, 63 § ja 68a §
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennekatselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat Detaljisuunnitelmat
Lupaehto	O s a p u o l e t
	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.
	Aloituskokoukseen mennessä on Lupapisteeseen toimitettava kosteudenhallintaselvitys ja nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.
	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin lisäksi kaupunginmuseon edustaja.
	Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemakulttuurillisia arvoja tarvella ja tarvittaessa neuvottelee rakennusten ominaispiirteisiin ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajan kanssa ennen muutosten toteutusta.
	Hakijan tulee pääsuunnittelijan edustajan avustamana perehdyttää työmaan henkilöstö rakennuksen suojeluarvoihin ennen töiden aloittamista. Työmaan koordinointiin 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.

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.

Suojaus ja purku

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on tehtävä työmaasuunnitelma, purkamissuunnitelma sekä säilytettävien rakenteiden, rakennusosien ja pintojen suojaussuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on mm. esitettävä, miten purkamistöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä muun katuliikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Ennen purkutöiden aloittamista tulee säilyvät rakenteet ja rakennusosat suojata. Suojauksissa on syytä noudattaa Museoviraston laatimassa ohjeessa Rakennusosien työmaa-aikainen suojaus esitettyjä periaatteita. Suojauksista tulee järjestää tarkastus, johon kutsutaan kaupunginmuseon, hakijan ja urakoitsijan edustajat sekä pääsuunnittelija.

Säilytettävien puiden ja piharakenteiden asianmukaiseen suojaamiseen koko purku- ja rakennustyön ajaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvonnan lupaa.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti mahdollisten haitallisten aineiden osalta.

Purkamisessa on noudatettava kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja.

Jatkosuunnittelu ja toteutus

ARK detaljisuunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa kaavamääräyksiä ja Kisakylän korjaustapaohjetta. Jos alkuperäisiä rakennusosia ja yksityiskohtia joudutaan uusimaan, tulee niiden vastata alkuperäistä mallia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää detaljiratkaisuihin.

Alkuperäisen betonilaatan mitat- ja yksityiskohdat tulee säilyttää. Pintalaatan tulee jatkossakin olla sisempänä.

Jalkalista tulee toteuttaa alkuperäisen mukaisesti ja jalkalista ei saa nousta liian korkeaksi: Betonilaatassa on alun perin ollut siro kovera pyörästys jalkalistan kohdalla. Alkuperäinen kaidelevy ja teräspuiskiosat tulee pyrkiä säilyttämään, vaikka itse betonilaatta jouduttaisiin uusimaan. On huomioitava, että pinnakaiteisiin sijoitettavat kukkalaatikot ovat ehjiä. Jos parvekkeisiin tehdään uusi vesierieriste on huomioitava, ettei betonilaatta paksunnu alkuperäisestä. Pinnoitteen väri tulee katselmoida eikä siihen tule laittaa hiutaloitinta. Vedenpoistoputkia ei tule asentaa.

Ilmalämpöpumppu voidaan tarvittaessa asentaa parvekkeelle siten, ettei se näy parvekkeen ulkopuolelle. Tästä on syytä tehdä ohje asukkaille, joka hyväksytetään museolla ja pumpun asennus hyväksytetään yhtiöllä, että se noudattaa ohjeistusta.

Ikkunoiden korjauksessa on huomioitava, ettei ikkunan valoaukko pienene. Ikkunoiden muoto tulee noudattaa alkuperäistä suunnitelmaa. Mikäli osoittautuu, että ateljeeikkunat ovat hyvin huonokuntoisia, voi olla parempi ja kestävämpi vaihtoehto teetättää

laadukkaat uudet puuikkunat puusepäntyönä alkuperäisen mallin mukaisesti.

Portaista tulee tehdä tarkempi kuntotutkimus. Ehdotetut betoniset luiskat voidaan toteuttaa portaaseen, mutta muilta osin portaan tulee mukailla alkuperäistä suunnitelmaa detaljeineen. Vanhat kaiteet tulee siirtää uuteen portaaseen.

Parvekkeista, ateljeeikkunoista ja portaista tulee Lupapisteeseen toimittaa kaupunginmuseon puoltama ARK-detaljipiirustus (yllä "Detaljisuunnitelmat"). Museon puolto tulee osoittaa kirjallisesti (esim. liittämällä Lupapisteeseen kaupunginmuseon lähettämä s-postikannanotto).

Julkisivun väriytyksen tulee noudattaa alkuperäisväritystä ja kaikista väreistä tulee järjestää mallitarkastus hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Mallitarkastukseen valitaan museon kanssa noin 3 väriehdotusta jokaisesta väristä, jotka maalataan rapatuille levyille käytettävällä maalityypillä (ravan lupayksikön edustusta ei tarvita). Myös metalliosien väreistä tehdään mallit.

Ennen parvekkeiden, portaiden ja ikkunakorjaustöiden aloittamista miltään osin paikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallikorjaukset. Niiden toteutuksesta tulee pääsuunnittelijan johdolla paikan päällä järjestää mallitarkastus, johon tulee kutsua kaupunginmuseon edustaja (ravan lupayksikön edustusta ei tarvita). Tämä koskee myös korjauksia, jotka eivät ole luvanvaraisia.

Dokumentointi ja käyttö

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

Rakennuksen uusista osista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Muutostyön dokumentointi on syytä tehdä myös rakennushistoriallisesta näkökulmasta Helsingin kaupunginmuseon ohjeet huomioiden. Työn kuluessa täydentyvä dokumentointi on syytä liittää esimerkiksi rakennushistoriaselvityksen liitteeksi.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
1 kk 9 pv

Käsittelijä
Päätätaja

Johanna Nordman
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Johanna Nordman
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

28.9.2026
29.9.2026
viimeistään 5.11.2026
6.11.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.11.2029 ja saatettava loppuun 6.11.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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 päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.