

Rakennusvalvontapäällikkö on 14.10.- 22.11.2024 tehnyt seuraavat poikkeamispäätökset

-----  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin päätös katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

---

**Postiosoite**

Rakennusvalvontapalvelut  
PL 58234  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58

**Puhelin**

+(09) 310 2611

**Internet**

hel.fi/rava

**Sähköposti**

rakennusvalvonta@hel.fi

<b>Lupatunnus</b>	LP-091-2024-03451
Kiinteistötunnus	91-21-665-24
Kiinteistön osoite	Vellamonkatu 30
Hakija	OPF I Ky
<b>Toimenpide</b>	Tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen varastotilasta liikuntatilaksi jatkaminen
Poikkeamiset	<p>Toiminta poikkeaa asemakaavassa annetusta alueen käyttötarkoituksesta. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa 9344 alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.</p> <p>Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kuntosaliryitys, tilan nykyinen vuokralainen, haluaa jatkaa toimintaa nykyisissä tiloissaan. Tilaan on asennettu aiemman tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ilmanvaihtojärjestelmä liikuntasalikäyttöä varten.</p>
<b>Lausunto</b>	Asemakaavoitus, 24.9.2024, Ei huomautettavaa
<b>Naapurien kuuleminen</b>	Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen poikkeamispäätöshakemuksen johdosta. Kuulluiksi tulleet eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.
Lähtökohtatiedot	<p>Varastotilan muutokselle liikuntasaliksi viiden vuoden määräajaksi on myönnetty 27.3.2018 rakennuslupa 21-0689-18-D. Määräaika on päättynyt 31.3.2023. Tilapäisenä myönnetyn käyttötarkoituksen muutoksen jatkaminen edellyttää poikkeamispäätöksen tekemistä.</p> <p>Toiminnan jatkamiseksi haetaan nyt poikkeamispäätöstä ja tähän perustuvaa uutta rakennuslupaa varastotilan käyttötarkoituksen muutokselle liikuntatilaksi viiden vuoden määräajaksi.</p>
Valmistelija	Ville Karhu
Päätätjä	Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
<b>Päätös</b>	<p>Myönnetty</p> <p>Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen jatkamiseksi viideksi vuodeksi, enintään 30.9.2029 saakka.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa kuusi kuukautta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna.</p>
Päätöksen perustelut	Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eivätkä muulle alueiden käytön järjestelyille. Haettu toimenpide ja poikkeamiset eivät myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaavoittaja on puoltanut poikkeamista.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 § ja 176 §
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.10.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöspäivämäärä	21.10.2024
Päätöksen julkipanopäivä	22.10.2024
Päätöksen antopäivä	23.10.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 22.11.2024
Päätös lainvoimainen	23.11.2024
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 23.5.2025 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Jatkotoimenpiteet	Tilapäisen toiminnan jatkaminen edellyttää rakennusluvan hakemista. Rakennuslupaa on haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä

tämä päätös.

**Liitteet**

Karttaote	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Ote asemakaavasta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen, sekä
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma – pe klo. 8.00 – 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

**Lupatunnus** LP-091-2024-04255  
**Kiinteistötunnus** 91-16-749-3  
**Kiinteistön osoite** Mannerheimintie 172  
**Hakija** Hoas

**Toimenpide** Rakennuksen osan suurimman sallitun kerrosluvun ylittäminen ja muita vähäisiä poikkeamia asemakaavasta

Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joihin tulee yhteensä 228 opiskelija-asuntoa. Katutasossa on runsaasti erilaisia yhteistiloja ja yksi liiketila. Kadun puoleisessa pitkässä rakennuksessa on 8 kerrosta ja iv-taso. Pihan puoleisessa pistetalossa on 7 kerrosta ja kellari.

Poikkeamispäätös jota haetaan, koskee poikkeamia asemakaavasta.

**Poikkeamiset**

**Kaavamääräys:**

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku II.

**Poikkeaminen:**

Kaarinankadun reunalla rakennukseen on kaavassa osoitettu kaksi kerrosta korkea osa. Matalaan osaan toteutetaan tästä poiketen aputiloja kolmeen kerrokseen: alimpana jätuhuone, välissä irtaimistovarasto ja pihatasossa ulkoiluvälinevarasto.

**Perustelu:**

Aputilat ovat matalia, joten rakennuksen korkeus pysyy pienenä kolmesta kerroksesta huolimatta. Kallion korkojen vuoksi korttelin rajauksen muodostuminen tarvitsee kolme kerrosta aputiloja. Kaksi matalaa kerrosta ei suojaa pihaa melulta, koska rakennuksen korkeus jää pihatasoa alemmas.

Rakennuksen siipi on sovitettu kallion korkoihin. Jotta ulkoiluvälinevarastoon saadaan esteetön käynti pihalta, tulee ulkoiluvälinevaraston koron olla suunnitelman mukainen. Rakennuksessa on myös Mannerheimintien puolella kaksi kerrosta korkea osa, jossa on alakerrassa kuntosali ja yläkerrassa sauna. Tämän osan korkeus on noin 8,7 metriä ja Kaarinankadun matalan osan korkeus noin 8,9 metriä.

Lisäksi vähäisiä poikkeamia asemakaavasta:

**Kaavamääräys:**

Rakennusalueen raja

**Poikkeaminen:**

Pitkän rakennuksen eteläpäätty ylittää rakennusalueen rajan lounaisnurkassa 341 mm ja kaakkaisnurkassa 543 mm verran. Pistetalon koillisnurkka ylittää rakennusalueen rajan 144 mm (kohti pitkää rakennusta).

Kaarinankadun varren matalan osan eteläpäätty ylittää rakennusalueen rajan pihan puolella 10 295 mm.

**Perustelu:**

Pitkän rakennuksen päädyn ja pistetalon rakennusalueen rajojen ylitykset ovat vähäisiä. Ylitykset johtuvat viitesuunnitelmavaihetta paksummista seinärakenteista. Lisäksi toisten poistumisportaiden toteuttaminen on kasvattanut hieman rakennusten pituutta. Pitkän rakennuksen etäisyys naapurirakennuksesta on edelleen yli 15 metriä.

Rakennuksen aputilat on sijoitettu tiiviiksi kokonaisuudeksi, jotta louhittava alue pystytään pitämään mahdollisimman pienenä. Aputiloja on keskitetty Kaarinankadun päähän, jotta keskellä tonttia voidaan jättää kellari tekemättä ja saadaan näin säästettyä kalliota.

Kaavan viitesuunnitelmasta poiketen aputilasiiven keskellä on pihalta Kaarinankadulle johtava ulkoporras, mikä kasvattaa aputilasiiven kokoa. Ulkoporras luo tärkeän suoran reitin pihalta Kaarinantorille. Lisäksi pitkänomainen ulkoiluvälinevarasto suojaa saunatuvan vilvoittelualuetta ja vilvoitteluterassista muodostuu yksityisempi nurkkaus pihalle.

**Kaavamääräys:**

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Poikkeaminen:

Pitkä rakennus ei ole koko matkalta kiinni Mannerheimintien puoleisessa tontin rajassa. Rakennus ottaa pohjoisemman nuolen kohdalla kiinni tontin rajaan, mutta tekee sen jälkeen taitteen. Eteläisemmän nuolen kohdalla rakennus on 637 mm päässä tontin rajasta.

Perustelu:

Rakennuksen taitteet ja katujulkisivun linja ovat kaavan viitesuunnitelman mukaiset. Pohjoisin taite on rakennuksen hahmon kannalta tärkeä, jotta pitkä julkisivu jakautuu riittävän moneen melko samankokoiseen osaan. Eteläisemmän osan katujulkisivu on samassa linjassa eteläisen naapurinrakennuksen (Mannerheimintie 170) katujulkisivun kanssa. Tämäkin on viitesuunnitelman mukainen linjaus.

Kaavamääräys:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Poikkeaminen:

Kohteeseen ei toteuteta kuivaustilaa.

Perustelu:

Kuivaustilalle ei ole todettu tarvetta HOAS:n asukkaiden keskuudessa, joten sen tilalle toteutetaan avara ja monikäyttöinen pyykkitupa. Pyykkitupa sijoittuu pesulan viereen. Pesulan mitoitus perustuu HOAS:n tutkimukseen valmiiden kohteiden pesuloiden käyttöasteista. Pesulaan tulee useita kuivausrumpuja.

Kaavamääräys:

Parvekkeita ei saa tukea maasta eikä maantasokerrokseen saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Poikkeaminen:

Parvekkeiden väliseinä ulottuu pihatasolle asti.

Perustelu:

Parvekkeiden alle sijoittuvat yhteistilojen terassit. Lukutilan terassi toimii myös sisäänkäyntinä. Parvekkeiden alla oleva tila on avointa, pihan julkisivua rikastavaa ja tilalla on laadukas käyttötarkoitus. Maahan ulottuvat rakenteet ovat osa arkkitehtuurin kokonaisuutta ja yhtenäisiä parvekevyöhykkeitä tai parveketorneja ei muodostu.

Kaavamääräys:

Yhteiskäyttöiset piha-alueet on rakennettava korttelikohtaisesti laadittujen kokonaissuunnitelmien mukaan.

Poikkeaminen:

Pihasta ei ole laadittu korttelikohtaista kokonaissuunnitelmaa.

Perustelu:

Naapuritontin toteuttaja ei ole vielä selvillä. Pihasuunnitelmat yhteensovitetään siinä vaiheessa, kun naapuritontin suunnittelu on käynnissä.

Kaavamääräys:

Tuloilmaa ei saa ottaa niiden julkisivujen puolelta, joille on annettu äänitasoerovaatimus.

Poikkeaminen:

Ylimmän kerroksen päätyihin sijoittuvien parviasuntojen huoneistokohtaisen iv-koneen raitisilma otetaan päätyjulkisivulta. Lämmönjakohuoneen raitisilma otetaan julkisivulta, jolle on annettu äänitasoerovaatimus.

Perustelu:

Huoneistokohtaiset iv-koneet sijoittuvat asuntojen kylpyhuoneisiin, jotka ovat päätyjulkisivuilla. Raitisilmakanavaa varten ei tarvitse rakentaa erillisiä alakattoja ja koteloita, kun se voidaan ottaa suoraan kylpyhuoneen kohdalta. Ylin kerros on 25/26 metrin päässä maanpinnasta. Kohteen LVI-suunnittelija on todennut, että ulkoilmasäleikköjen etäisyydet vilkasliikenteisestä tiestä ylittävät selkeästi asetuksissa esitetyn vähimmäisetäisyyden. Lämmönjakohuone sijoittuu noin 30 metrin päähän Mannerheimintien ajokaistoista ja kadun puoleisen rakennuksen taakse. Lämmönjakohuone ei ole asuintila, joten raitisilma voidaan ottaa äänitasoerovaatimuksen

omaavalta julkisivulta.

Kaavamääräys:

Asuinkorttelin tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Poikkeaminen

Viherkerroin lasketaan lupavaiheessa vain tontin osalta.

Perustelu:

Naapuritontin toteuttaja ei ole vielä selvillä, jonka vuoksi viherkerroinlaskelma laaditaan tonttikohtaisesti.

Kaavamääräys:

Alueelle tulee laatia valaistuksen yleissuunnitelma.

Poikkeaminen:

Valaistuksesta ei laadita korttelikohtaista kokonaissuunnitelmaa.

Perustelu:

Naapuritontin toteuttaja ei ole vielä selvillä. Tontille laaditaan tonttikohtainen valaistussuunnitelma osana pihasuunnitelmaa.

Kaavamääräys:

Hulevesien viivytys tulee suunnitella osana korttelikohtaisesti laadittavia pihasuunnitelmia.

Poikkeaminen

Hulevesistä ei laadita korttelikohtaista kokonaissuunnitelmaa.

Perustelu:

Naapuritontin toteuttaja ei ole vielä selvillä. Tontille laaditaan tonttikohtainen hulevesisuunnitelma.

---

**Lausunto**

Asemakaavoitus, 27.9.2024, Puollettu

**Lupaehto**

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

**Valmistelija**

Ville Purma

**Päätöksen tekijä**

Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

**Päätös**

Myönnetty

Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.

**Päätöksen perustelut**

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä muulle alueiden käytön järjestelyille, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavoitus on puoltanut poikkeamia.

Suunnitelmista ilmenevät poikkeamiset täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiseksi asetetut edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 § ja 175 §

**Päätöspäivämäärä**

30.10.2024

**Päätöksen julkisanopäivä**

31.10.2024

**Päätöksen antopäivä**

1.11.2024

**Oikaisuvaatimus jätettävä**

viimeistään 2.12.2024



Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

3.12.2024

Tämä päätös on voimassa 3.12.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen, sekä
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma – pe klo. 8.00 – 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Lupatunnus	LP-091-2024-06033
Kiinteistötunnus	91-30-127-8
Kiinteistön osoite	Lapinmäentie 2
Hakijat	Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1 Asunto Oy Helsingin Karhunsammal Lapinmäentien Pysäköinti Oy

**Toimenpide**

Poikkeaminen asemakaavan suojelumääräyksestä

Rakennetaan asuinkerrostalo, jonka tontille sijoittuva uima-allas oheistiloineen esitetään purettavaksi ja toteutettavaksi uuteen sijaintiin kiinteistön pihalueella.

Asemakaavassa allasosastoa koskee määräys: "Kellarikerroksessa noin tasolla +3 oleva uima-allas oheistiloineen tulee säilyttää. Tiloja voidaan laajentaa tai kehittää".

Suunnitelman toteuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan suojelumääräyksestä.

**HANKE:**

Rakennuspaikalle on vireillä hanke 14-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseksi. Allasosasto sijoittuu samalle tontille, mutta on kiinteä osa vierustan tontin nk. A-tornia, joka on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Allasosaston toiminta säilytettäisiin rakentamalla se uudelleen em. vireillä olevan asuinrakennushankkeen, As Oy Helsingin Karhunsammaleen kanssa.

Poikkeamispäätöshakemuksen liitteenä on alustavat suunnitelman allasosastosta sekä selvitykset paikalla olevan tilan ja sen rakenteiden kunnosta

**HAKIJAN PERUSTELUT PURKAMISELLE:**

Suunnittelun edetessä on selvinnyt, että allasosaston tekninen kunto on heikko. Käyttöön saattaminen edellyttäisi allasosastolle uudelleen rakentamiseen verrattavat toimenpiteet, kuten:

- altaan tekniikan päivittämisen, josta seuraa merkittävät muutokset kantaviin pilareihin ja nykyiseen, rakennukselle tunnusomaiseen moduulipalkistoon kajoaminen
- allasosaston nykyinen katto on välipohjarakenne - sen päältä on purettu rakennus. Muutos yläpohjarakenteeksi, so. kansipihaksi edellyttäisi nykyisen rungon lisätukemista ja rakenteiden kasvattamista, minkä seurauksena pihan korkeusasemaa ei saada liittymään luontevasti alueen muihin korkeussemiin

Edellä mainituista seuraisi nykyisten allasosaston pilareiden ja katon purkaminen ja korvaaminen uusilla, myös pihakannen kuormituksen kestäville rakenteilla.

Allasosastoa on muutettu vuosien saatossa. Alkuperäisinä säilyneet ruskeat lasitetut klinkkerit on kiinnitetty asbestipitoisella laastilla. Laattojen irrottaminen ehjinä ja puhdistaminen uudelleen käyttöön on käytännössä mahdotonta.

Todettavissa on, ettei allasosastoa voi säilyttää ja saattaa käyttökuntoon vaan allasosasto edellyttää uudelleen rakentamista. Koska allasosaston nykyinen sijainti maanalaisessa matalahkossa kellarissa ei ole erityisen miellyttävä, on allasosastolle tutkittu vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja.

**HAKIJAN PERUSTELUT UUDELLE SIJAINNILLE:**

- avattavissa näkymiä ulos
- purkaminen mahdollistaa yhtenäisen maanvaraisen pihan rakentamisen ja puuston istuttamisen
- runsas viheralue lisää asumisviihtyisyyttä ja mahdollistaa esteettömät yhteydet korttelissa.
- yhteiskäyttötilojen monipuolistamisen mahdollisuudet
- talo- ja rakennetekniikaltaan riskilliset uima-allastilat on teknisesti turvallisinta toteuttaa A-tornin suojeltujen tilojen ulkopuolelle ja niistä irralleen
- erottamalla asemakaavan edellyttämät korttelin yhteiset saunaosastot ja uima-allastilat

A-tornista saadaan toteutusaikataulu riippumattomaksi A-tornin aikataulusta ja käyttäjästä.

#### LAUSUNNOT

Asemakaavoitus puoltaa esitettyä periaatteellista suunnitteluratkaisua sen turvatessa korttelin asukkaille asemakaavan mukaiset allasosastotilat tontin asuinrakentamisen yhteydessä. Asemakaavoitus edellyttää, että suunnitelmien tarkentuessa tulee tutkia tarkemmin luontevat liittymäkorot ympäröiviin asuinrakennuksiin ja kulkureitit tulevalle allasosastolle, maanvaraiselle istutettavalle piha-alueelle sekä Kangaspellonpuistoon.

Helsingin kaupunginmuseo ei puolla poikkeamista, vaan toteaa, että voimassa olevan asemakaavan tavoitteena on ollut allasosaston ja sen toiminnan säilyttäminen alkuperäisellä paikallaan ja osana A-tornia. Allasosaston kunto ja korjaustarpeet on jo asemakaavaa laadittaessa tiedostettu mahdollistamalla osaston kehittäminen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ongelmallista nyt esitetyssä kokonaisuudessa säilytettäväksi määrätyn tilakokonsuuden purkamisen lisäksi on myös se, että A-tornin olevien tilojen käyttöönoton sijaan kortteliin rakennettaisiin vain lisää uusia yhteistiloja. Lisäksi erottamalla asemakaavan edellyttämät korttelin yhteiset saunaosastot ja uima-allastilat A-tornista niiden toteutusaikataulu saadaan riippumattomaksi A-tornin toteutusaikataulusta sekä käyttäjästä, mikä kaupunginmuseon näkemyksen mukaan entisestään heikentää näkyviä A-tornin korjauksen etenemisen suhteen.

Kaupunginmuseo toistaa aiemmin lausumansa mukaisesti, että tähän asti myönnettyillä poikkeamispäätöksillä ei millään tavoin ole saatu edistettyä Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1:n eli Pohjolan entisen pääkonttorirakennuksen korjaamista - edistetty on ainoastaan ympärille kaavoitettujen uudisrakennusten toteutumista. Esillä oleva poikkeamishakemus ei edistä rakennussuojelua ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja vaalimista entisen Pohjolan toimitalon korttelissa. Kaupunginmuseo katsoo edelleen, että A-tornin käyttö ja korjaaminen tulee suunnitella rakennuksen arvot ja suojelutavoitteet huomioon ottavalla ja rakennuksen säilymisen turvaavalla tavalla. Lisäksi myös rakennuksen korjaamista tulee edistää. Ennen näiden tavoitteiden toteutumista ei kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tule myöntää yhtään poikkeamista, joka jollain tavalla voi heikentää tai vaarantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1:n eli entisen Pohjolan toimitalon A-tornin ja sen jalustaosan muodostaman kokonaisuuden suojelun tai säilyttämisen tavoitteita.

Hakija on laatinut vastineen kaupunginmuseon lausuntoon. Vastineessa todetaan A-tornin osalta tehty kehitystyö ja selvitykset, joiden avulla on etsitty kokonaisuudelle käyttötarkoitus ja käyttäjät. Saadun tiedon mukaan työ on vireillä parhaillaankin. Ryhtyvä toteaa, että rungoltaan rakennus poikkeaa tavoitteista, joita toimitilakäyttäjä edellyttää tiloiltaan, joten tilojen korjaaminen toimistokäyttöön ei ole osoittautunut toistaiseksi houkuttelevaksi. A-torniin on laadittu useita selvityksiä sekä pitkälle vietyjä suunnitelmia muista käyttötarkoituksista.

Teknisinä töinä osaa rakennuksesta on kunnostettu. Paikalle on asennettu paloturvallisuuteen liittyvät järjestelmät. Kohteeseen on laadittu suojelunhallintaa ohjaava suunnitelma (SHS), jonka periaatteet on hyväksytetty kaupunginmuseossa ja jota on noudatettu korttelikokonsuuden työmaavaiheissa. Kohteen ilmanvaihto on toiminnassa ympäri vuorokauden - suurimmassa osassa kiinteistöä se on myös lämmitysmuotona. Tällä on varmistettu tyhjässä kiinteistössä riittävä ilman vaihtuvuus ja rakenteiden terveellisyys. Rakennusta ja sen ulkoalueita huolletaan laadittujen suunnitelmien mukaisella tavalla. Toimenpiteet raportoidaan huoltokirjaan.

#### Poikkeamiset

Poiketaan asemakaavan määräyksestä:

"Kellarikerroksessa noin tasolla +3 oleva uima-allas oheistiloinen tulee säilyttää. Tiloja voidaan laajentaa tai kehittää".

Tilat esitetään kokonaan purettaviksi. Toiminta säilytettäisiin rakentamalla vastaavat tilat uuteen sijaintiin rakennuspaikalla.

#### Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 27.8.2024, Lausunto

**Naapurien kuuleminen**

Asemakaavoitus, 9.8.2024, Ehdollinen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta tai poikkeamisista.

**Lähtökohtatiedot**

Asemakaava 12383, saanut lainvoiman 5.8.2016.

C Keskustatoimintojen korttelialue.  
ak/ys Asuinrakennuksen rakennusala.  
ah Asumista ja korttelin muuta toimintaa palvelevan yhteiskäyttöisen piha-alueen rakennusala.

sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennuskokonaisuuden osa (nk. A-torni jalustoineen).

A-tornia tai sen jalustaosaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaiksi luetelluissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät tornin ja sen jalustaosan tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, -historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, torniosan ja jalustaosan julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustyön lähtökohtana.

A-tornin ja sen jalustaosan arvokkaista sisätiloista ovat: 1. kerroksen pääsisäänkäyntiaula ja keskushalli, hissitornit graniittiverhouksineen ja kaideseinät profiloituneen, kaksoispalkkirakenteet, toimistotilojen sekundääripalkkirakenteet, valokatteinen sisäkäytävä ja nk. seurusteluauula kolmikupuisine kattoikkunoineen, entinen henkilökunnan ruokasali puistoon avautuvine lasiseinineen ja sisäkattorakenteineen, suuri auditorio, entinen kirjapainosali kattoikkuna- ja palkkirakenteineen, sekä osin maanalaisen n. tasolla +6 olevan kerroksen henkilökunnan sisäänkäyntiaula portaineen, poislukien myöhemmin rakennetut neuvotteluhuoneet.

Lisäksi arvokas säilytettävä sisätila on edustuskerroksen (10. krs) saunaosasto. Vähintään yhdessä A-tornin kerroksessa tulee säilyttää alkuperiset tilaa jakavat väliseinät ja avoimuus tornin korkeaan keskustilaan.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja niiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, valaisinten ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Kellarikerroksessa noin tasolla +3 oleva uima-allas oheistiloineen tulee säilyttää. Tiloja voidaan laajentaa tai kehittää.

**Lupaehto**

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta laskettuna. Poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava voimassaoloaikana.

Mikäli haettava rakennuslupa pitää sisällään purkamisen, lupahakemuksessa on esitettävä korvaavien allastilojen rakentaminen. Ulkoalueet yhteyksineen tulee suunnitella esteettömiksi ja laadukkaiksi. Hakijan mukaan allastilojen uudelleen järjestely mahdollistaa aiempaa monipuolisemmat yhteistilat. Myös tämä monipuolistaminen tulee esittää osana lupahakemusta.

Arvokkaat reliikit, kuten lasitetut klinkkerit, tulee inventoida ja siirtää vastaaviin, uudelleen rakennettaviin tiloihin.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa aktiivisuutensa korttelin kiinteistökokonaisuuden kehittämisestä. Asemakaavan mahdollistaman asuntotuotannon tarkoituksena on ollut tehdä kannattavaksi korttelikokonaisuuden rakennussuojelullisten osuuskien kehittäminen ja käyttöönotto.

Asemakaavoitus on tehnyt poikkeamispäätöksiä vaihtoehtoisille käyttötarkoituksille. Lähistön rakennuskannassa on toteutumassa useita käyttötarkoitusten muutoksia, eivätkä rakennukset ole tyhjillään. Yhdenvertaisesti myös Lapinmäentien korttelikokonaisuus suojeltuine kiinteistöineen tulee määrätietoisesti saattaa valmiimmaksi siten, että paikalla oleva rakennuskanta saa tarkoituksenmukaisen käytön.

Valmistelija  
Päätätjä

Ulla Vahtera  
Rakennusvalvontapäällikkö Leena Immonen  
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

**Päätös**

Myönnetty  
Rakennusvalvontapäällikkö myöntää haetun poikkeamisen.

## Päätöksen perustelut

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä muulle alueiden käytön järjestelyille, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu.  
Suunnitelmista ilmenevä poikkeaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamisen myöntämiselle asetetut edellytykset.

Helsingin kaupunginmuseo ei puolla poikkeamista. Hakija on laatinut vastineen kaupunginmuseon lausuntoon.  
Asemakaavoitus puoltaa poikkeamista jatkosuunnitteluun liittyvillä ehdoilla.

Sovelletut oikeusohjeet  
Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipanopäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 171 § ja 174 §.  
22.11.2024  
25.11.2024  
26.11.2024  
viimeistään 27.12.2024  
28.12.2024  
Tämä päätös on voimassa 28.12.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

**Liitteet**

Hakemus	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunnon liite	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Valtakirja	3 kpl

**Muutoksenhakuohje**

## Valitusosoitus - Rakennusasia

Rakennusvalvontapäällikön tekemään poikkeamispäätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen, sekä
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituskirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, 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.

Valituskirjelmän on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden asiointiosoite on:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma – pe klo. 8.00 – 16.15

Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostina) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.



Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.