

Lupatunnus	LP-091-2024-04914
Kiinteistötunnus	91-38-75-4
Kiinteistön osoite	Pekanraitti 14
Pinta-ala	0.7624 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YU Urheilu- ja liikuntarakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Uimahallin laajennuksen ja ulkoallasalueen rakentaminen sekä vanhan uimahallirakennuksen muutostyöt
Lisäselvitykset	Yleistä Malmin uimahallin laajennus ja ulkoallasalue rakennetaan vuonna 2023 voimaan tuleen asemakaavan osoittamalle alueelle. Uimahallin vanha osa säilyy osana kokonaisuutta. Uusi ulkoallasalue sijoittuu nykyisen paikalle. Tilat ja rakennukset Laajennukseen sijoittuvat uudet allasalueet, suihku-, sauna- ja pukutilat sekä aputiloja. Ulkoallasalueella sijaitsee altaiden ja ulko-oleskelun lisäksi pieni sauna. Pääsisäänkäynti säilyy nykyisellään vanhassa osassa. Sisäänkäynnistä on uusi kulkuyhteys laajennuksen tiloihin. Uuteen jätehuoneeseen on yhteys huoltopihan kautta. Vanhan osan kaksi asuntoa muutetaan toimistotilaksi sekä taukotiloiksi. Uudessa rakennuksessa on lapekatto. Kattomuotoa on porrastettu alapuolisten tilojen mukaisesti. IV-konehuoneen osalta vesikattoa on laskettu niin, että uimahallin vesikaton välttämättömät tekniikka-asennukset jäävät paremmin piiloon. Ulkouima-allasalue sijoittuu tekniikkatilojen päälle ympäröivää maanpinnan tasoa korkeammalle. Kokonaisuus toteutetaan esteettömänä. Tilojen ääniolosuhteet toteutetaan akustikon laatiman selvityksen pohjalta. Julkisivut Laajennuksen julkisivut ja ulkoallasalueen umpinaiset muurit ovat pääosin tumman ruskeaa, paikalla muurattua tiiltä. Vähäisiä osia verhoillaan teräsrillillä. Sylinterinmuotoiset poistumistieportaat verhoillaan Cor-ten teräsverkolla. Myöhemmin valmistuvan pysäköintilaitoksen vastainen, väliaikainen seinämateriaali on kuitusementtilevy. Vanhan osan julkisivuihin ei esitetä muutoksia. Tontin käyttö ja hulevesien käsittely Laajennusosa yhdessä vanhan osan kanssa peittää lähes kokonaan tontin. Maanvaraisiksi osiksi jäävät kapea istutustaistale ulkouima-allasalueen reunaan ja isompi huoltopiha Soidintien viereen. Viherkerroinvaatimus täyttyy. Hulevedet viivytetään tontilla ja ohjataan hulevesiviemäriin. Asemakaavan edellyttämät autopaikat (96kpl) rakennetaan korttelin uuteen pysäköintihalliin. Asemakaavan mukaiset polkupyöräpaikat (48 kpl) sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Hankkeen mukaan Teerenpelinpolun varrella ulkoallasalueen vieressä (tontin rajan ulkopuolella) sijaitsevat kuusi puuta joudutaan kaatamaan uusien rakenteiden rakentamisen vuoksi. Alueryhmäkäsittelyn yhteydessä asemakaavoituksen edustajat ovat todenneet puurivistöllä olevan suuri merkitys yhtenäisen vehreän kujanteen muodostumisessa muutoin kiviseen ympäristöön. Asemakaavoitus on edellyttänyt asian

huomioimista rakenteiden toteuttamisessa niin, että uusien puiden kasvualusta voidaan perustaa nykyiselle paikalle riittävän isona.

Väestönsuoja

Uusi S1-luokan väestönsuoja 41 hlö toteutetaan laajennuksen pohjakerrokseen.

Hakemuksessa ei ole esitetty poikkeamisia uudisrakentamisen rakentamismääräyksistä, lukuun ottamatta allasosaston ja vedenkäsittelytilan palo-osastokoon vähäistä ylitystä. Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskitasoluokka on 3.

Hankkeesta on laadittu palotekninen suunnitelma, josta on saatu Pelastuslaitoksen puoltava lausunto 23.5.2025. Luvan liitteenä on sopimus palomuurin rakentamisesta LPA-tontin rajoilla vasta pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä.

Hanketta on esitelty vammaisneuvostossa 12.11.2024.

Alueryhmä on käsitellyt hanketta 3.12.2024 jolloin sitä ei puollettu mm. pääpiirustusten puutteellisuuden, poikkeamisten epäselvyyksien ja julkisivusuunnitelman keskeneräisyyden vuoksi. Asemakaavoitus, liikennesuunnittelu ja rakennusvalvonta ohjeistivat yhdessä hanketta 9.12.2024. Päivitetyistä (17.12.2024) suunnitelmista alueryhmä on antanut lausuntonsa, jossa hanketta puolletaan edellyttäen, että kirjatut kommentit huomioidaan jatkosuunnittelussa. Kommentit on pääpiirteissään huomioitu lukuun ottamatta pysäköintilaitoksen vastaiseen väliaikaiseen seinään toteutettavaa muraalia, joka ei ole ollut asemakaavamääräys.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	Palotekninen suunnittelija	Vaativa
	Pohjarakennesuunnittelija	Vaativa
	Rakennussuunnittelija	Vaativa
	Rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	, LVI-insinööri
	Palotekninen suunnittelija	, diplomi-insinööri
	Pohjarakennesuunnittelija	, diplomi-insinööri
	Rakennussuunnittelija	, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	, diplomi-insinööri
Kerrosala	6083 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3165 m ²	
Tilavuus	36550 m ³	
Laajennettava kokonaisala	6510 m ²	
Uusi kokonaisala	11102 m ²	
Poikkeamiset	Poikkeaminen: Rakennus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusalan sekä huoltopihalla ulkoallasalueen puolella että huoltopihalla rakennuksen itäpuolella. Ulkoallasalueella rakennusalan ylittävät sisätiloista pihalle johtava tuulikaappi sekä pihasauna, johon ei ole sisäyhteyttä uimahallin puolelta. Perustelu: Ulkoallasalueelle saa kaavan mukaan sijoittaa 80 kem2 uimahallin toimintaa palvelevia rakennuksia, ja siellä sijaitsee erillisenä 13 kem2 kokoinen huoltorakennus. Tuulikaapin mitoitus on rakennuksen toiminnan kannalta olennainen. Pihasauna voisi sijaita kokonaan ulkoallasalueella, jolloin se laskettaisiin uimahallin toimintaa palvelevaksi rakennukseksi. Se on kuitenkin sijoitettu kiinni uimahallirakennukseen ulkoallasalueen kulmaan, jotta se veisi mahdollisimman vähän tilaa ulkoallasalueella. Huoltopihan puolella uimahallin paloturvallisuuden kannalta välttämätön uloskäytävä on sijoitettu rakennusalueen ulkopuolelle, koska sen sijoittaminen uimahallin allashuoneeseen	

heikentäisi olennaisesti allashuoneen toimivuutta.

Määräys: Uimahallin ulkoaltaita rajaavat kaiteet tulee olla metallia.

Poikkeaminen: Alemmalla ulkoaluetasolla ne toteutetaan umpikaiteina.

Perustelu: Toteutettava kaide estää ilkvallantekijöitä pääsemästä allasalueelle.

Määräys: Uimahallin uudisosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla lasia ja poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja

Poikkeaminen: Pihasaunan altaiden puoleinen seinä sekä ulkoalueen huoltorakennuksen seinät ovat puurimoitettuja.

Perustelu: Puurimoitettut pinnat ovat pieni osa julkisivuista, tavoitteena on tehdä ulkoalueesta intiimimpi ja käsinkosketeltavampi.

Määräys: Asetus 848/2017, 15 §. Palo-osaston enimmäisala on enintään 2 400 m².

Poikkeaminen: Ensimmäisen kerroksen vedenkäsittelytilojen ja toisen kerroksen allasosaston muodostaman palo-osaston pinta-ala on 2 571 m². Ylitys on 7 %.

Perustelu: Ylitys on vähäinen, se on käyty läpi ennakkoneuvotteluissa pelastuslaitoksen edustajan kanssa.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Lausunnot

Pelastuslaitos, 4.2.2025, Lausunto

Kaupunkimittaushuoneisto (Sijaintilausunto), 6.2.2025, Lausunto

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (Vuokrasopimuksen mukaisuus), 4.2.2025, Palautettu

Pelastuslaitos, 23.5.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Kiinteistö 74-3 on huomauttanut työmaa-aikaisista järjestelyistä ja mahdollisista rakennusalan ylityksistä Teerenpelinpolun käytettävyyden osalta.

Todetaan, että työmaaajärjestelyistä on lupaehdona työmaasuunnitelman laatiminen, joka läpikäydään viimeistään aloituskokouksessa. Rakennusalan ylitykset eivät kohdistu Teerenpelinpolulle.

Liitteet

Muu selvitys 1 kpl

Naapurin huomautus 1 kpl

Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä 1 kpl

Paloturvallisuussuunnitelma 2 kpl

Todistus hallintaoikeudesta 2 kpl

Valtakirja 1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Naapurin huomautukset on otettu huomioon.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 § ja 63 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja

Vesi- ja viemäryönjohtaja

Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous

Maastoonmerkintä

Pohjakatselmuks

	Sijaintikatselmus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Muu suunnitelma
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava: • Työmaasuunnitelma • Kosteudenhallintasuunnitelma Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava: • Hulevesisuunnitelma • Palokatkosuunnitelma • Paalutussuunnitelma Lupaehtosuunnitelmalla Muu suunnitelma tarkoitetaan, että ennen muuraustöiden aloittamista miltään osin paikalle on tehtävä riittävän kokoiset mallimuuraukset. Myös muista julkisivun materiaaleista kuten teräksiset Cor-ten teräsverkot ja säleiköt on oltava lopullisella pintakäsittelyllä olevat mallit. Malleista tulee arvioida valittavien tiili- ja saumausmateriaalien värit ja struktuurit sekä ladonta- ja saumaustavat. Arviointiin tulee kutsua rakennusvalvonnasta lupakäsittelijä. 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. Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katu- puisto- tai vesialueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa. Rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Laitevalintojen yhteydessä on yleisesti varmistettava, ettei ulkosijoitteisten laitteiden melu aiheuta 45 dB määräystason ylityksiä esim. asuinrakennusten julkisivuilla tai muissa ympäristön meluherkissä kohteissa. Melutason määräystenmukaisuus on tarvittaessa varmistettava jatkosuunnittelussa melumallinnuksin. Kohteen akustiset ominaisuudet tulee suunnitella laadittuun akustiikkakonsultin laatimaan selvitykseen perustuen yhteistyössä pääsuunnittelijan, akustiikkakonsultin ja tilaajan kanssa niin, että ne täyttävät riittävässä määrin suositukset ja ohjeistukset, sekä käyttäjien ja tilaajan projektille asettamat akustiset tavoitteet. Esteettömyysasetuksen vaatimukset on toteuduttava rakennushankkeessa mukaan lukien paikoitusratkaisut

Teerenpolun varrelle on mahdollistettava riittävän suuret istutusalueet uusille puille

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla
- Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

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

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

Rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Käsittelijä
Päätäjä

Tiimipäällikkö Marko Pääjärvi
vs. Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Jyrki Kauhanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

8.7.2025
9.7.2025
viimeistään 15.8.2025
16.8.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 16.8.2028 ja saatettava loppuun 16.8.2030 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.

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
Vaihde: 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.