

Tillståndsbeteckning	LP-091-2024-10427
Fastighetsbeteckning	91-25-890-41
Fastighetens address	Pohjolankatu 44
Plansituation	Detaljplan
Planens syfte	AKS: Kvartersområde för flervåningshus av internattyp.
Personen som påbörjar projektet	

Åtgärd	Grundrenovering och ändring av byggnadens användningsändamål från åldringshem till bostadshöghus för seniorer Åldringshemmet som stod färdigt 1936 har redan länge fungerat som bostadshus för seniorer med 28 hyreslägenheter, vilket avviker från byggnadens officiella användningsändamål (åldringshem). I samband med detta bygglov fastställs den tidigare ändringen av användningsändamål. Byggnaden grundrenoveras och bostadsfördelningen ändras så att byggnaden i fortsättningen har 29 st 26-45 m² stora bostäder, vars medelstorlek är 29 m². Byggnadens brandklass är P1. Bullerskydd, ljudmiljö, tillgänglighet och brandsäkerhet förbättras. I källaren byggs en ny utrymningsväg och i första våningen en ny tillgänglig ingång. Hissen omplaceras. I norra delen öppnas en ny med lätthiss försedd passage till B-trapphuset. På vinden byggs ett nytt maskinrum för ventilation. I fasader och på taket görs små ändringar: de nya ingångarna förses med skärmtak och solitärbalkongens bakre vägg flyttas utåt. A-trappan, maskinrummet för ventilation och hisschaktet förses med rökventilation. Byggnaden förses med automatisk släckningsutrustning, automatiskt brandvarningssystem anslutet till nödcentralen och nytt sprinklersystem. Befintliga befolkningsskyddsarrangemang kvarstår. Bostädernas förråd för lösöre förläggs till vinden i byggnaden på Pohjola­gatan 42 och den inte helt tillgängliga rutten dit inkluder gångtunnel, hiss samt trappor (utredning bifogad). I planeringslösningen har beaktats byggnadens ålder, eventuella förbättringsåtgärders omfattning samt att seniorbostädernas invånare enligt ansökan har ringa behov av denna typ av förvaringsutrymme. Byggnadens tekniska installationer förnyas i sin helhet, med undantag av källarens bastuavdelning och klubbutrymme. Mekanisk ventilation med värmeåtervinning installeras. Gården omformas vid de nya ingångarna. Inlämnade specialutredningar: Utredning över byggnadens hälsosamhet Riskbedömning brand Brandsäkerhetsplan Utredning över byggnadens fukttekniska funktion VVS-planeringens och utförandets grunder Energiutredning Utredning av parkeringsplatser för bilar samt cyklar Utredning av förråd för lösöre Grönfaktorsberäkning Tilläggsutredningar Byggnaden, som är känd under namnet Hemgården, ritades av arkitekt Ole Gripenberg för Föreningen Blomsterfonden, senare Stiftelsen Blomsterfonden i Helsingfors. Till fastigheten hör förutom Hemgården också två andra tre - fyrvåningsbyggnader, som år 1940 och 1952 färdigställdes som Blomsterfondens åldringshem och nu används som Folkhälsans grupphem. De tre rektangulära byggnaderna ställda tvärs mot Pohjola­gatan
--------	---

omgärdar gröna innergårdar som öppnar sig mot gatan. Byggnaderna förenas av en gångtunnel och en matsal. Tomten avgränsas av Himmelsbergets park, Pohjola gatan och ett småhusområde.

Byggnaden, som till sin stil representerar nordisk klassicism är inte skyddad i stadsplanen (befäst 1993), men har trots detta arkitektoniska och stadsbildsmässiga kvaliteter. Byggnaden ligger i kulturmiljö av landskapsintresse: Kottby-Forsby bostadsområde.

Planeringens svårighetsgrad

Huvudprojekterare	Krävande
Byggprojekterare	Krävande
VVS-projekterare	Krävande
PALO	Sedvanlig
Konstruktionsplanerare	Krävande
Konstruktionsplanerare	Krävande

Anmälda planerare

Huvudprojekterare	[REDACTED], arkkitehti
Byggprojekterare	[REDACTED], arkkitehti
VVS-projekterare	[REDACTED], LVI-insinööri
PALO	[REDACTED], diplomi-insinööri
Konstruktionsplanerare	[REDACTED], insinööri
Konstruktionsplanerare	[REDACTED], rakennusinsinööri

Undantag

Mindre avvikelser från stadsplanen:

Bestämmelser i stadsplanen: 1) bilplatser får inte placeras på gården och 2) området mellan byggnaden och Månskensvägen bör planteras.

Avvikelse: En bilplats förverkligas på gården inom det område som bör planteras.

Motivering: En lättillgänglig bilplats för avhämtning och ledsagande behövs i omedelbar närhet av den tillgängliga ingången med tanke på invånarna, vars profil består efter ändringen från åldringshem till seniorbostäder.

Avvikelser från allmänt vedertagna planeringslösningar:

Enligt beräkningsanvisningen för antalet bilplatser på bostadstomter borde bilplatserna vara 12 + 2.

Avvikelse: Av 12 + 2 bilplatser förverkligas 1. (Utredning bifogad)

Motivering: Seniorbostädernas invånare har ringa behov av bilparkering. Eventuell boendeparkering samt gästparkering förverkligas längs gatan.

Enligt beräkningsanvisningen för antalet cykelplatser på bostadstomter borde cykelplatserna vara 50 + 2.

Avvikelse: Nya cykelplatser förverkligas inte. (Utredning bifogad)

Motivering: Seniorbostädernas invånare har ringa behov av cykelparkering. I den mån behov finns, kan fastighetens befintliga förrådsutrymmen användas för ändamålet.

Enligt de instruktioner för beräkning av förvaringsutrymmen för barnvagnar och utrustning för friluftsliv, som utges av byggnadstillsynerna i huvudstadsregionen, borde byggnadens förvaringsutrymme för detta ändamål vara 52 m².

Avvikelse: Av 52 m² förverkligas 19 m².

Motivering: Seniorbostädernas invånare har ringa behov av denna typ av förvaringsutrymme.

Enligt de instruktioner för beräkning av gemensamma utrymmen i bostadshus, som utges av byggnadstillsynerna i huvudstadsregionen, borde byggnadens gemensamma bastuutrymme utgöras av 2 bastuavdelningar á 20 m².

Avvikelse: I byggnaden finns en 36,5 m² bastuavdelning.

Motivering: Seniorbostädernas invånare använder den nuvarande bastun i ringa omfattning.

Hörande av grannar

Meddelande till grannarna om anhängiggörande av lovansökan har ansetts uppenbart onödigt med beaktande av projektets storlek och läge.

Bilagor	Fullmakt 1 st. Projektutredning eller -plan 1 st.
Beslut	Beviljat Det ansökta lovet beviljas och framlagda huvudritningar godkänns att efterföljas under byggandet med beaktande av beslutets tillståndsbestämmelser.
Motivering av beslut	Byggprojektet uppfyller förutsättningarna för givande av lov.
Tillämpade rättsnormer	Bygglagens 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § och 63 §
Krävda arbetsledaren	Ansvarig arbetsledare Arbetsledare inom vatten och avlopp Arbetsledare inom ventilation
Krävda syner	Inledande möte Konstruktionssyn Ventilationssyn Vatten- och avloppssyn Slutsyn
Obligatoriska specialplaner	Dagvattenplan Ventilationsplaner Vatten- och avloppsplaner Konstruktion planer Brandskyddsplan Gårdsplan Grundkonstruktioner
Tillståndsvillkor	Byggarbetet får inte påbörjas innan anmälan om detta har gjorts till byggnadstillsynen och den ansvarige arbetsledaren som skall leda arbetet är godkänd. Innan byggarbetet påbörjas, bör den som påbörjar byggprojektet sammankalla ett inledande möte. Mötet avtalas med byggnadstillsynens konstruktionsinspektionsingenjör. Huvudplaneraren och den ansvariga arbetsledaren skall för sin del övervaka, att arbetet utförs i enlighet med godkända planer. Vid eventuella förändringar i planerna bör man i god tid innan förvekligandet av förändringarna be om byggnadstillsynens godkännande. Projektets ansvarsperson för stadsbildsmässiga värden är huvudplaneraren, som ansvarar för att byggnadens arkitektoniska särdrag eller stadsbildsmässiga värden inte förstörs och vid behov förhandlar med lovhanteraren om sådana förändringar som väsentligt inverkar på byggnadens särdrag och värden innan genomförandet av dessa förändringar sker. Innan ni bokar ett inledande möte, bör via Lupapiste inlämnas: • Byggarbetsplatsplaner • Rivningsplaner inklusive plan för skyddande av konstruktioner, byggnadsdelar och ytor som skall sparas Med specialplanen Brandskyddsplan (ovan) avses brandtättningsplan. Under inledande möte bör uppvisas en arbetsplatsplan, där man bl.a. uppvisar hur olägenheter i omgivningen minimeras under rivningsarbetet. I planen bör beaktas hur arbetsplatsservice och eventuell lagring utomhus ordnas så, att det inte uppstår problem med personsäkerhet och skadar planteringar. De träd och buskar som skall sparas bör skyddas på ett ändamålsenligt sätt under hela rivnings- och byggprocessen. Träd får inte fällas utan byggnadstillsynens lov. Sökande bör se till att omgivningen inte vid rivningen förorsakas olägenheter pga. damm, ljud eller för miljön skadliga ämnen. Vid rivning av speciellt skadliga ämnen bör man se till att arbetsprestation och arbetsskydd är ändamålsenliga. Vid eventuell rivning av

asbest bör sökanden beakta Statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten (798/2015).

Vid rivningen bör stadens miljöskyddsbestämmelser följas.

Transporten av rivningsavfall bör dokumenteras i ett sådant transportdokument som förutsätts i avfallslagen. Dokumentet bör uppvisas till byggnadstillsynen innan slutgranskningen.

En kartläggning av återanvändningsbara byggnadsdelar och utrustning bör göras. Vid slutgranskningen bör för byggnadstillsynen redovisas en utredning över hur stor del av byggnadsdelarna som man lyckats lösgöra i användbart skick och var de har placerats.

En kontrollrapport bör ifyllas under byggnadsarbetet. En anteckning om uppgjord kontrollrapport görs i slutgranskningsdokumentet och dess sammandrag bör arkiveras tillsammans med byggnadslovshandlingarna.

Energibesiktningen bör uppdateras innan byggnadens ibruktagande.

Byggnadens tekniska lösningar bör säkerställa att användning av mobiltelefon inomhus är möjlig.

Innan byggnaden till någon del godkänns för ibruktagande bör i den förrättas en inspektion av räddningsmyndigheten.

En bruks- och underhållshandbok om byggnaden och gårdsområdet bör uppgöras.

Handläggare
Beslutsfattare

Johanna Nordman
Ärenden som beslutas av tjänsteinnehavare i Östra lovenheten Johanna Nordman
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Beslutsdatumet
Beslutets kungörelsedatum
Ändringen ska ansökas
Beslut giltigt
Beslutets giltighetstid

26.9.2025
29.9.2025
senast 5.11.2025
6.11.2025
Byggarbetet ska inledas senast 6.11.2028 och slutföras senast 6.11.2030. Tillståndet upphör om giltighetstiden inte förlängs av särskilda skäl.

Anvisning för sökande av ändring

Den som är missnöjd med beslutet kan göra en skriftlig ändringsbegäran till Miljö- och tillståndssektionen vid Stadsmiljönämnden i Helsingfors. Man får inte söka om ändring av beslutet genom att överklaga.

Rätt att begära ändring

Den till vem beslutet riktar sig, eller den vars rättighet, förpliktelse eller fördel direkt påverkas av beslutet har rätt att begära ändring.

Tiden för ändringsbegäran

Ändringsbegäran bör göras inom trettio (30) dagar från att parten fått del av beslutet. De som har rätt att begära ändring anses ha fått del av beslutet på den sjunde dagen efter att beslutet har publicerats på myndighetens nätsidor. Datum för delfående av beslut räknas inte till tiden för ändringssökan. Om tidsfristens sista dag är helgdag, självständighetsdag, 1. maj, julafton, nyårsafton eller helgfri lördag, får ändringsbegäran inlämnas följande vardag.

Uppgifter som bör meddelas i ändringsbegäran

- beslutet, som man söker om ändring av
- till vilka delar man söker om ändring av beslutet och vilka ändringar man begär i beslutet
- argumenten med vilka ändring begärs
- ändringssökandes namn och hemkommun
- postadress och telefonnummer, till vilka meddelanden om ärendet kan sändas för att nå ändringssökanden

Ändringsbegäran bör egenhändigt underskrivas av ändringssökande, laglig företrädare eller ombud. Om ändringssökandens yttranderätt används av laglig företrädare eller ombud eller om ändringsbegäran görs av annan person, bör dennes namn och hemkommun uppges i ändringsbegäran. Ombudet bör bifoga en fullmakt. Om det i det elektroniska dokument som sänds till myndigheten finns en utredning av ombudets befogenheter behöver ombudet inte lämna in en fullmakt.

Till ändringsbegäran bör bifogas de dokument som ändringsbegäran upphovsperson hänvisar till som stöd för sin begäran, om dessa inte tidigare har inlämnats till byggnadstillsynen.

Inlämning av ändringsbegäran

Ändringsbegäran bör inlämnas inom tiden för ändringsbegäran till adressen:

Helsingfors byggnadstillsyn
PB 58234
00099 HELSINGFORS STAD
Besöksadress: Verkstadsgatan 8, 00580 Helsingfors
Växel: 09 310 2611
E-postadress: rakennusvalvonta@hel.fi
Tjänstetid: må - fre 8.15 - 16.00

Försändelse av ändringsbegäran per post eller e-post sker på sändarens ansvar.

Ändringsbegäran i skrivelseform bör vara framme inom tjänstetid sista dagen av tidsfristen. En ändringsbegäran i skrivelseform som sänds elektroniskt (som e-post) bör vara skickad så, att den är tillgänglig i mottagningsapparaten eller datasystemet inom tjänstetid sista dagen av tidsfristen.