

Lupatunnus	LP-091-2025-05204
Kiinteistötunnus	91-22-700-19
Kiinteistön osoite	Pälkäneentie 19
Pinta-ala	0.1615 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Lisäselvitykset

3. kerroksessa käyttötarkoituksen muutos kuntosalista toimisto- ja työtilaksi

Pälkäneentie 19 on alun perin 1940-luvulla valmistunut pienteollisuusrakennus. Muutettava huoneisto sijaitsee osassa, joka on valmistunut vuonna 1965. Voimassa olevassa asemakaavassa (8529) vuodelta 1984 alue on T- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Asemakaavan mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %. Kiinteistöstä ei ole selvitetty toimisto- ja vastaavien tilojen osuutta kerrosalasta, luultavasti tämä ylittää 35 %. Rakennusta ei ole suojeltu.

Hankkeessa 3. kerroksen huoneistojen (A11, A12, C12a) muutetaan aiemmasta käyttötarkoituksesta kuntosalista taidetilaksi ja toimistoksi. Huoneistossa toimineen kuntosalin puku- pesu- ja sosiaalitilat on jo purettu ja tila on raakapinnoilla.

Huoneistossa on suunniteltu n 3–6 pysyvää työpaikkaa. Muuten siellä on tarkoitus järjestää satunnaisia pienimuotoisia, enimmillään 59 hengen tapahtumia, kuten keskustelu- ja kirjanjulkistamistilaisuuksia ja taidenäyttelyitä. Huoneistossa varastoidaan taidetta. Huoneistoon rakennetaan neuvottelutila ja toimistohuone, työtiloja, tapahtumatala, avokeittiö sekä wc-pesutila.

Huoneistossa on ikkunarakenteisiin asennetut korvausilmarakoveenttiilit ja koneellinen poistoilmajärjestelmä.

Rakennus on esteellinen ja tästä on liitetty selvitys. Satunnainen tapahtumatilakäyttö on kuitenkin perusteltua toiminnan kannalta. Tilasta on poistumiset kahteen osastoituun porraskäytävään. Palo-osastointeihin ei kohdistu muutoksia.

Lausunnot

Asemakaavoittaja on huomioinut sähköpostikannanotossaan 17.11.2025, että tavoitteena on edistää Vallilan toimitila-alueen kehittymistä yrityskeskittymänä, työnteon ja vapaa-ajan alueena. Valtaosa teollisista toiminnoista alueella on jo vaihtunut toimistotyöksi ja palveluiksi. Alueelle on laadittu yleiskaavaa täsmentävät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984, jossa tontti on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemakaava on vanhentunut ja alueen vanhentuneita asemakaavoja päivitetään sitä mukaa kun maanomistajat hakevat asemakaavan muutoksia. Uusi käyttötarkoitus toimitilana (taide- ja toimistotilana) on Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukainen. Muutos ei asemakaavoituksen puolesta edellytä maankäytöllistä harkintaa eli voidaan käsitellä rakennuslupan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena.

Muutosalueen aiempi kuntosalitoiminta on jo kuulunut vastaavaan käyttötarkoitukseen toimitilana kuin työtilat, jolloin sitä ei tässä vaiheessa tarvitse käsitellä uutena poikkeamaisena.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	, arkkitehti

Paloluokka	ARK-rakennussuunnittelija [REDACTED], arkkitehti P1
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Hakemuksessa ei esitetä poikkeamisia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Loppukatselmus
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja. Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen. Tilan suurinta sallittua henkilömäärää , 59 henkilöä, osoittava ilmoitus on kiinnitettävä tilan seinälle näkyvälle paikalle.
Käsittelijä	Hanna-Leena Rissanen
Päättäjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	10.12.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	11.12.2025
Muutosta haettava	viimeistään 19.1.2026
Päätös lainvoimainen	20.1.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.1.2029 ja saatettava loppuun 20.1.2031 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.

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.