

Lupatunnus	LP-091-2025-07490
Kiinteistötunnus	91-22-707-54
Kiinteistön osoite	Mäkelänkatu 54
Pinta-ala	0.1080 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide Teollisuus- ja varastorakennus muutetaan toimitilarakennukseksi, rakennuksen suojaustasoa muutetaan

Lisäselvitykset Mäkelänkatu 54 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) sijaitseva rakennus on toimisto- ja liiketiläkäytössä. Kaavamääräysten mukaan tontin rakennusten kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 % sekä tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- ja opetustiloja saa tontin rakennetusta kerrosalasta olla enintään 10 % edellä mainittujen toimitiltilojen lisäksi. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (8529) vuodelta 1984 rakennusta ei ole suojeltu.

Hankkeessa toimisto- / tuotantorakennuksen koko rakennuksen pääkäyttötarkoitus muutetaan teollisuus- / tuotantorakennuksesta toimitilarakennukseksi. Rakennuksen suojaustasoa muutetaan: hätäkeskukseen yhdistetty paloilmoitin järjestelmä poistetaan ja lisätään alkusammuttimet. Rakennuksessa on 6 maanpäällistä kerrosta ja kellarikerros. Lisäksi seitsemännen kerroksen tasolla on käynti vesikatolle ja hissin konehuone. Rakennuksen tiloja on aiemmin muutettu rakennusluvilla toimitiloiksi esim. harrastekäyttöön.

Hankkeelle on liitetty palotekninen lausunto. Muutoksen yhteydessä osastoivat seinät pysyvät pääosin ennallaan. Niiltä osiin kuin osastointeja joudutaan muuttamaan käyttötarkoituksen muuttuessa, toteutetaan osastoivat seinät nykyisten vaatimusten mukaisesti paloluokassa P1 EI 60-luokkaan. Olevista, osastoiduista porrashuoneista on käynti Mäkelänkadulle. Alemman kattotason puolella on sisäpiha, jonne päästään poistumaan alemmalta katolta. Paloasetuksen 848 /2017 vaatimusten mukaan niiltä osin, kun rakennuksessa ei tapahdu muutoksia, ei aiheudu lisävaateita poistumisratkaisulle. Minimivaade on yleensä 2 uloskäytävää. Alle 300 m² tuotanto-, varasto tai työpaikkatiloissa on 1 uloskäytävä ja 1 varatie. Pienissä liiketiloissa (alle 300 m²) on kullakin poistumisalueella alle 60 henkilöä (tilaajalta saadun tiedon mukaan), jolloin riittävä uloskäytäväleveys on 1200 mm leveä ja 900 mm leveä poistumisovi. Olevien poistumisreittien poikkeama ovileveydessä on hyväksyttävissä, kun turvallisuustaso säilyy ennallaan. Asetuksen mukainen pisin sallittu poistumismatka ulos / osastoivaan uloskäytävään ei ylity. Automaattisesta paloilmoitimesta luovutaan tilojen käyttötavan muuttuessa riskittömämpään suuntaan. Lausuntoon on liitetty selvitykset pohjapiirroksin kerroksisittain, joissa osoitetaan vaatimusten täyttyminen. (KK-palokonsultit Oy, päiv. 1.12.2025).

Hankkeelle on liitetty sähköpostikeskustelu liikennesuunnittelun kanssa koskien Mäkelänkadun puolelta tapahtuvaa pelastuslaitoksen toimintaa nostojoneuvolla. Liikennesuunnittelun vastauksesta käy ilmi, että katualueiden järjestelyt saattavat aika ajoin muuttua, minkä vuoksi nostopaikan toimintaedellytystä ei voida katualueilla taata. Tämän vuoksi nostopaikkoja ei katualueille luviteta. Pelastustoimintaa voi silti kuitenkin tehdä kadulta, mikäli sen hetkinen tilanne sen mahdollistaa.

Hankkeelle on liitetty Kiinteistöjen 91-22-707-54 ja 91-22-707-52 välinen rasitesopimus rajaseinään puolin ja toisin pysyvä oikeutena tehdä ovi tai muu aukko ja asentaa siihen palo-ovi.

Lausunnot

Asemakaavoitus on lausunnossaan 24.11.2025 huomionnut, että Mäkelänkatu 54 tontti on nykyisessä asemakaavassa merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kaupunkiympäristölautakunnan 2022 hyväksymien Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mukaan alueen asemakaava on vanhentunut ja sen sijaan, että tehtäisiin koko alueesta uusi asemakaava, asemakaavoja päivitetään tontti kerrallaan sitä mukaa, kun maanomistajat hakevat asemakaavan muutoksia. Kyseessä on alkaneen kehityksen tukeminen ja vahvistaminen. Alueelle voi sijoittua alueellista pääkäyttötarkoitusta (toimitilaa) tukevia ja alueen monipuolisuutta edistäviä vapaa-ajan toimintoja, esimerkiksi kulttuuri-, liikunta-, harraste- ja ravintolapalveluita. Myös pienimuotoinen tuotannollinen toiminta sekä opetus ja koulutus ovat alueella mahdollisia. Mäkelänkatu 54 kiinteistö on asemakaavan mukaan teollisuuskiinteistö, mutta hankkeen asemakaavoitukselle antamien tietojen mukaan nykyään kokonaisuudessaan toimitilakäytössä. Asemakaavoitus puoltaa kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti teollisuuskäytöstä toimitilakäyttöön.

Pelastuslaitos on lausunnossaan 4.12.2025 huomionnut, että käyttötarkoitukseltaan toimitilat eivät vaadi paloilmoitinlaitteistoa, mutta olemassa olevan paloilmoitinlaitteiston ohjauksen toiminnot, esimerkiksi palo-ovien ohjaus, on varmistettava ja toteutettava muilla tavoilla laitteiston purkutilanteessa. Rakennuksen poistumisreitti- ja turvavalaistuksen tulee täyttää nykyvaatimukset. KK-palokonsulttien paloteknisessä lausunnossa on esitetty poistumisjärjestelyjä 3.-5. kerroksissa yhden uloskäytävän ja varateiden kautta. Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan yksi kokonainen kerros on poistumisalue. Kerroksen jakaminen osastoivilla seinillä alle 300 m² suuruiseksi tiloiksi ja poistumisalueiksi heikentää olemassa olevaa tilannetta poistumisjärjestelyiden osalta, eikä Pelastuslaitos puolla poistumisjärjestelyiden heikentämistä 3.-5. kerroksissa.

Pelastuslaitoksen lausunto on huomioitu, mutta esitetty ratkaisu on asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukainen, jolloin lupa on myönnettävä.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	██████████, rakennusarkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	██████████, rakennusarkkitehti
Paloluokka	P1	

Lausunnot

Pelastuslaitos, 4.12.2025, Ei puollettu
Asemakaavoitus, 24.11.2025, Lausunto

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Keskustelu	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Palotekninen lausunto	1 kpl
Pohjapiirustus	8 kpl
Rasitesopimus	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset.

Hakemuksessa ei esitetä poikkeamia rakentamisen säädöksistä tai määräyksistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
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. Suunnitelmissa osoitetut poistumisreitit viereisten huoneistojen kautta porrashuoneisiin A / B tulee huomioida lukituksessa ja merkitä selkeästi (kyltein) aina ko. huoneistoon vapaana pidettävä alue poistumista varten, jota ei saa kalustaa eikä saa käyttää varastointiin. Poistumisreittien toimivuus tulee varmistaa. Rakennekatselmus tässä yhteydessä käsittää palo-osastoinnin rakenteiden tarkastuksen lupaehtona. On osoitettava varmistettuna myös porrashuoneiden portaan kaiteen turvallisuus ennen loppukatselmusta. Sisäpihalta pelastautumisen toimiminen tulee varmistaa sekä tarkistaa tarve muutoksiin / opasteisiin. Varatieratkaisujen toimivuus on varmistettava. Entisten tuotantotilojen osastointien tiiveys, uudet osastoinnit sekä olevat osastoinnit, täytyy varmistaa EI60 toteutuminen. Ennen rakennuskohteen loppukatselmusta on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.
Käsittelijä	Hanna-Leena Rissanen
Päätäjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	9.1.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	12.1.2026
Muutosta haettava	viimeistään 18.2.2026
Päätös lainvoimainen	19.2.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.2.2029 ja saatettava loppuun 19.2.2031 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.