

Lupatunnus	LP-091-2025-08764
Kiinteistötunnus	91-2-33-13
Kiinteistön osoite	Kluuvikatu 3
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava vuodelta 1836
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Liikerakennuksen käyttötarkoituksmuutokset

Lisäselvitykset

Toimisto- ja liiketilarakennus on rakennettu vuosina 1928-1930 suunnittelijana arkkitehti Gösta Juslen. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1836. Rakennusta ei ole suojeltu. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön: Aleksanterinkadun valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Hankkeessa rakennuksen Aleksanterinkadun puolella katutasossa olevat kaksikerroksiset liiketilat (liikehuoneistot 1 ja 2) muutetaan yksikerroksisiksi. Toiseen kerrokseen johtavat portaat puretaan ja aukot ummistetaan. Toiseen kerrokseen toteutetaan liiketilan sijaan toimistoa. Liikehuoneiston 1 kellaritulassa myymälän aputilana toiminut tila muutetaan varastoksi sekä wc- ja keittiötila uusitaan. Lisäksi kellarissa uusitaan vanhoja palo-ovia (3 kpl). Julkisivuihin ei kohdistu muutoksia.

Vuonna 2021 tehtyjen muutostöiden yhteydessä rakennukseen on tehty paloturvallisuussuunnitelma. Nyt on liitetty lausunto täydentämään tätä suunnitelmaa. Muutoksen jälkeen toisen kerroksen toimistotilat, oleva toimisto ja muutosalue sekä ensimmäisen kerroksen liikehuoneistot 1, 2 ja 3 ovat kaikki samaa palo-osastoa (koko noin 1200 m²). 1. ja 2. kerros ovat eri savulohkoja. Toiseen kerrokseen toteutettavasta toimistosta poistumismatka on 66m ja poistumismatkan ylitystä kompensoidaan uudella varatiellä sisäpihan kautta. Liiketilan 1 kellarissa sijaitsevan varaston palokuorma on rajoitettu 600 MJ/m². Tästä rajoituksesta kiinnitetään selkeä ohje varaston seinälle. Savunpoisto painovoimaisesti käsin avattavista ikkunoista ja luukuista.

Hankkeelle on liitetty muistio Helsingin pelastuslaitoksen kanssa 11.12.2025 käydyistä palaverista. Kantavan rakenteen A2-luokasta poikkeava materiaali välipohjarakenteen sisällä, puurakenne on suojattu molemmilta puolilta paloa vastaan 60 minuuttia. Pelastuslaitos puoltaa ratkaisua, mutta puurakenteen käyttö voidaan nähdä riskinä pelastustoiminnan kannalta. Tarvitaan selvitys, miksi on valittu massaltaan kevyempi rakenne, joka ei kaikilta osin täytä A2-luokan vaatimusta. Poikkeamana esitetty pisimmän poistumisreitien pituus 66 m ylittää sallitun poistumismatkan 15,3 m:llä. Pelastuslaitoksen mukaan kulkureitin pituutta kompensointina esitetty varatieratkaisu voidaan jättää pois, kohde on varustettu automaattisella paloilmittimellä, eikä varatieratkaisu välttämättä ole käytettävyydeltään hyvä ja toimistosta on kulku kahteen toisistaan riippumattomaan uloskäytävään. Kohteen savunpoistojärjestelyt ovat nykyiset. Huomioidaan mahdollisuutta parantaa kellarin savunpoistoa lisäämällä kellaritilan savunpoistoon vaijeriavaus, ettei kellariin tarvitse mennä savunpoiston avaamiseksi. Kellaritiloissa on jo aiemmin esitetty varastotiloihin palokuormarajoitus < 600 MJ/m². Pelastuslaitos pitää tätä hankalana valvoo, koska käyttäjä ei pysty arvioimaan palokuorman määrää riittävällä tarkkuudella.

Muutosalue yhteensä 1009 m²; kellari 135,5 m², 1. kerros 475 m², 2. kerros 398,5 m². Muutosalueen korjausasteeksi on arvioitu 11%.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija		, arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija		, arkkitehti

	RAK-rakennesuunnittelija		, rakennusinsinööri
	LVI-suunnittelija		, LVI-insinööri
Paloluokka	P1		
Poikkeamiset	Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä:		
	Asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaan P1- ja P2-paloluokan rakennusten rakenteiden kantavuutta koskeviin luokkavaatimuksiin sovelletaan luokkavaatimusta R60, A2. Nyt 1. ja 2.kerrosten välisten portaiden aukkojen ummistus toteutetaan puurakenteisilla välipohjilla, yläpinnassa betoninen pintavalu, ja alapinnassa palokipsilevyt. Luokkavaatimus R60 toteutuu, vaatimus A2 ei toteudu. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että vanha välipohja on betonista ylälaattapalkistoa. Esitetty rakenne on massaltaan kevyt, jolloin välipohjan aukon ummistaminen rakenteella kuormittaa olevaa rakennetta mahdollisimman vähän eikä 1.kerrokseen (ja sen alapuolelle) tarvitse toteuttaa massiivisia tukirakenteita. Uusi rakenne on suojattu ylä- ja alapuolista paloa vastaan vähintään 60 minuutin ajan. Nykyiset purettavat portaat ovat askelmien ja tasojen osalta puisia eikä puun määrä olennaisesti muutu. Asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 mukaan kulkureitin enimmäispituus lähimpään uloskäytävään, jos poistumisalue on varustettu savuilmaisuun perustuvalla paloilmoittimella tai automaattisella sammutuslaitteistolla, on 50- 60 m. Poistumismatkat toiseen kerrokseen toteutettavasta toimistosta ylittyvät hieman (33m x 2 = 66m). Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tilan keskimääräinen huonekorkeus on n. 3,5 m ja poistumismatkan ylitystä kompensoidaan uudella varatiellä sisäpihan kautta. Toimiston käyttäjille tila ja sieltä käytössä olevat poistumistiet ja varatie ovat tuttuja. Poikkeamiset ovat kokonaisuutena arvioiden vähäisiä ja hyväksyttävästi perusteltuja.		
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys ja asemakaavan sisältö huomioon ottaen.		
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	
	Muistio	1 kpl	
	Palotekninen lausunto	1 kpl	
Päätös	Myönnetty		
	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.		
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset.		
	Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.		
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §		
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja		
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus		
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat 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 hyväksytyjen 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 yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Liiketilan 1 kellarissa sijaitsevan varaston palokuorma on rajoitettu 600 MJ/m². Tästä rajoituksesta kiinnitetään selkeä ohje varaston seinälle. Ohjeessa on tarkemmin määritelty sallittuun palokuormaan sisältyvät rajoitteet tavaroiden laadussa ja määrissä sekä varastoinnin tavassa.

Käsittelijä
Päätöksiä

Hanna-Leena Rissanen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

18.12.2025
19.12.2025
viimeistään 26.1.2026
27.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.1.2029 ja saatettava loppuun 27.1.2031 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.