Lupatunnus	LP-091-2025-09250
Kiinteistötunnus	91-17-65-1
Kiinteistön osoite	Palkkatilanportti 1
Pinta-ala	0.2970 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Liikerakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	[redacted]

Toimenpide

Toimistorakennuksen laajennus, laajamittainen peruskorjaus, aloittamisoikeuden myöntäminen ja kokoontumistilaksi vahvistaminen

Lisäselvitykset

Rakennus on valmistunut vuonna 1981, ja sen alkuperäinen pääsuunnittelija on Esko Kahri. Rakennus on rakennettu toimitaloksi. Vuonna 2019 rakennuksen 1.kerrokseen valmistui tilat vuokralaiseksi muuttaneelle Aava-lääkärikeskukselle.

Hankkeessa toteutetaan seuraavat toimenpiteet:

- perustoimistokerrokset jaetaan pienemmiksi vuokrattaviksi toimitila-alueiksi
- oleva henkilöstöravintola ja auditorio muutetaan kokous- ja tapahtumatilaksi
- ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan uusi valmistuskeittiö
- rakennuksen ulkovaippa uusitaan paremmin ääntä eristäväksi ja energiataloudellisemmaksi ulkonäköä muuttaen
- rakennuksen talotekniikka uusitaan
- sisätilojen valaistus uusitaan
- rakennuksen toimistotilapinta-ala kasvatetaan nykyisen rakennuksen ulkovaipan sisällä ja kerroksissa sijainneet ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan vesikatolle
- ensimmäisen ja toisen kerroksen kerrosalaa laajennetaan katetun ulkotilan alueelle
- rakennukseen kellariin sijoittuvien pysäköintiä laajennetaan tyhjilleen jääneisiin entisiin varastoihin

Peruskorjauksessa hyödynnetään rakennuksen nykyisestä ulkokuoresta sekä sisätiloista talteen otettavia ja uudelleenkäytettäviä rakennusosia.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 102 683,34 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Elintarviketurvallisuusyksikkö on esittänyt lausunnossaan 8.9.2026 huomioita, jotka on huomioitu pääpiirustuksissa.
Pelastuslaitoksen palotarkastaja-asiantuntija on lausunnossaan 23.10.2026 puoltanut poikkeusta väestönsuojaa koskevasta kokovaatimuksesta perustuen hankkeen esittämiin väestönsuojaa mitoittaviin laskelmiin. Hanketta ei edellytetä laajentamaan vss-tiloja. Pelastuslaitos ei ole lausunut suunnitelmien paloturvallisuusratkaisuista määräpäivään mennessä. Lupamääräyksiin on kirjattu leimatun paloturvallisuussuunnitelman toimittaminen aloituskokoukseen mennessä.

Hankkeelle on myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös 3.6.2026. Poikkeamispäätös on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
LVI-suunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[redacted], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[redacted], arkkitehti

	LVI-suunnittelija [redacted], LVI-insinööri
	Rakennesuunnittelija [redacted], diplomi-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija [redacted], diplomi-insinööri
Kerrosala	1491 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1456 m^2
Tilavuus	3748 m^3
Laajennettava kokonaisala	1922 m^2
Uusi kokonaisala	21049 m^2
Poikkeamiset	Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta 1007/2017 Rakennuksen käyttöturvallisuus

1) Poikkeaminen: 8. krs terassille johtavan uuden portaan nousu on 193 mm. Portaissa on kaksi askelmaa. Poiketaan enimmäisnoususta 13 mm.
Perustelu: terassi ei ole varsinaista käyttötilaa.

2) Poikkeaminen: 8.-9. kerroksen välisen uuden yhteysportaan nousu on 195 mm. Etenemä on 270 mm. Poiketaan enimmäisnoususta 15 mm.
Perustelu: 9. kerroksessa sijaitsee vain saunatila, ja kerrosten välillä on hissiyhteys

Poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta

3) Poikkeaminen: Ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta. Korkeus on yli 24 metriä (n. 27 metriä). 9. kerroksen saunaosastoon ei nykytilanteessa johda 33§:n mukaista osastoitua porrashuonetta.
Perustelu: 9. kerroksen saunaosasto on tilapäistä oleskelua varten, eikä asetuksen taulukon 11 vaatimuksesta voidaan poiketa, kun arvioidaan riittävän poistumisturvallisuustason säilyvän. 9. kerroksesta päästään poistumaan kahteen erilliseen uloskäytäväportaaseen: toinen 9. kerroksen tasolta ja toinen sisäisten portaiden kautta 8. kerroksessa. Saunaosaston koko on 70 m2 ja henkilömäärä vähäinen. 8. kerrokseen saakka on paarikuljetukseen soveltuva reitti hissillä ja porrasta pitkin. 9. kerroksen saunatilat ovat samaa poistumisaluetta 8. kerroksen pukuhuonetilojen kanssa, joten jokaiselle poistumisalueelle on paarikuljetukseen soveltuva reitti.

4) Poikkeaminen: Poiketaan uloskäytäväportaan ulko-oven leveydestä. Portaan ulos johtavat ovet 1.krs tasolla ovat leveydeltään vain 1000 mm, vaikka porras on muuten 1200 mm leveyden täyttävä uloskäytävä.
Perustelu: Ulko-ovet ovat olemassa olevat, eikä tilanne olennaisesti heikkene muutostöiden takia. Portaaseen poistuvien henkilöiden määrä on maltillinen ja kavennus tapahtuu vasta 1. kerroksen tasolla ulko-ovella.

5) Poikkeaminen: Poiketaan uloskäytäväportaan ulko-oven leveydestä. Portaan 1200 mm leveä syöksy johtaa ala-aulaan, josta on kaksi 800 mm leveää ovea ulos.
Perustelu: Yhteensä ovien leveys on 1600 mm, joten ulko-oven poikkeama ei ole henkilöturvallisuuden kannalta oleellinen muutos, koska ”kaksikaistainen” ovi on korvattu kahdella ”yksikaistaisella” ovella.

Poiketaan Pelastuslaista 379/2011

6) Poikkeaminen: Poiketaan pelastuslain pykälästä 71 koskien väestönsuojan rakentamisvelvoitetta. Olevaan rakennukseen tehdään uudisrakentamiseen verrattava merkittävä laajennus, jonka kerrosala on laajuudeltaan yli 1200 neliömetriä. Tälle laajuudelle ei rakenneta väestönsuojaa.
Perustelu: Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi Pelastuslain pykälän 75 nojalla pelastusviranomaista kuultuaan myöntää poikkeuksen lain nojalla säädetystä väestönsuojaa koskevasta kokovaatimuksesta, jos siihen on perusteltu syy eikä poikkeuksen tekeminen olennaisesti heikennä suojautumismahdollisuuksia. Hanke on perustellut poikkeamista korkeilla rakentamiskustannuksilla ja teknisillä vaikeuksilla ja osoittanut laskelmin, ettei lisäsuojan rakentamatta jättäminen oleellisesti heikennä

suojautumismahdollisuuksia.
Pelastuslaitoksen palotarkastaja-asiantuntija on lausunnossaan puoltanut poikkeusta väestönsuojaa koskevasta kokovaatimuksesta.

Lausunnot

Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 8.9.2026, Lausunto
palotarkastaja-asiantuntija, 23.10.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Muu liite	1 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	4 kpl
Vakuusasiakirja	1 kpl
Valtakirja	1 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	2 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Asetettu vakuus hyväksytään ja annetaan lupa raitiotien suojarakenteiden tuennan edellyttämän julkisivujen purkamisen osalta vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakentamislain 41 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi

- oleva auditorio enintään 126 henkilöä
- auditorion lämpiötilat ja niihin liittyvät kokoustilat enintään 534 henkilöä

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää toteuttamisen edellytykset.
Asemakaavasta poikkeamisille on myönnetty maankäyttöjohtajan poikkeamispäätös. Poikkeamiset rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Poikkeaminen Pelastuslaista on pelastusviranomaisen kuulemisen jälkeen todettu perustelluksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a § ja 78 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma
Palokatkosuunnitelma
Detaljisuunnitelmat

Lupaehto

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu.

Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä purkutöiden haittojen minimointi
- Purkutyösuunnitelma
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- Asiantuntijalausunto kantavien rakenteiden työ- ja laatusuunnitelmasta
- Pelastuslaitoksen leimaama paloturvallisuussuunnitelma liitepiirustuksineen

Ennen aloituskokouksen varaamista on:
- kantavien rakenteiden poikkeus alemmassa kellarikerroksessa esiteltävä rakennetarkastusinsinöörille

Ennen toimenpiteen aloittamista on Lupapisteeseen lisäksi toimitettava:
- suunnitelma viherkatoista
- detaljisuunnitelmat

Erityssuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Detaljisuunnitelmat" tarkoitetaan
- detaljisuunnitelmaa lintuturvallisuutta parantavista toimista lasijulkisivuilla. Suunnitelmista tulee voida todentaa lintuturvallisuutta parantavat keinot.
- nykyisen arkadin uuden lasiseinän detaljit

Hanke toteuttaa kantavien rakenteiden ja rakennusfysiikan osalta rakennesuunnitelmien omaehtoisen ulkopuolisen tarkastuksen.

Rakentamishanke on erittäin vaativa kaupunkikuvallisista syistä. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttyminen on ratkaistu jo rakentamislupavaiheessa, eikä pääpiirustusten mukainen toteutus edellytä sen osalta laadunvarmistusselvitystä muutoin kuin edellytettyjen nykyisen arkadin uuden lasiseinän detaljisuunnitelmien osalta.

Hankkeeseen on nimettävä pihasuunnittelija ennen aloituskokouksen varaamista. Piha- ja viherkattosuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Piha- ja viherkattosuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun suunnitelmat on leimattu vastaanotetuksi.

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.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia ennakkoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty sellaista ilmanvuotolukua (2,0), jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontaan viimeistään, kun rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa. Kirjaus toimivuudesta on kirjattava käyttö- ja huolto-ohjeisiin.

Rakennustyönaikaisesta kosteudentyönhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori) on oltava nimettynä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:
- Kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

Energiaselvitys on päivitettävä, jos lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.

Vahvistetaan kokoontumistiloiksi ja niissä samanaikaisesti oleskelevien henkilöiden enimmäismäärät seuraavasti:
- oleva auditorio enintään 126 henkilöä
- auditorion lämpiötilat ja niihin liittyvät kokoustilat enintään 534 henkilöä

Kokoontumistilan suurinta sallittua henkilömäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä tilan seinälle näkyvälle paikalle.

Vakuus	30000€, Panttaussitoumus, 11.8.2026
Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	2 kk 17 pv
	Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Arkkitehti Marja-Liisa Honkanen
Päättäjä	Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	27.10.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	28.10.2026
Muutosta haettava	viimeistään 4.12.2026
Päätös lainvoimainen	5.12.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 5.12.2029 ja saatettava loppuun 5.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomainen 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle, 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.