

---

<b>Tunnus</b>	4-0693-24-D LP-091-2023-05414
<b>Hakija</b>	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
<b>Rakennuspaikka</b>	Kamppi, 091-004-0064-0010 Yrjönkatu 21b
<b>Pinta-ala</b>	1128 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 461
<b>Lainvoimaisuus</b>	1836
<b>Rakennettu kerrosala</b>	5248 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	Korttelialueella ei asemakaavassa määriteltyä käyttötarkoitusta
<b>Pääsuunnittelija</b>	Raimoranta Kari Teuvo arkkitehti Arkkitehdit NRT Oy

---

<b>Rakennustoimenpide</b>	<p>Yrjönkadun uimahallin rakennuksen peruskorjaaminen ja aloittamisoikeus</p> <p>HEL 2024-003881</p> <p>Toimenpide Yrjönkadun uimahalli kunnostetaan jatkamaan toimintaansa uimahalli- ja liikuntatilana. Toiminnallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan. Teknisiä järjestelmiä uusitaan ja korjataan. Rakennuksessa havaittuja vaurioituneita rakenteita korjataan. Kaikki toimenpiteet toteutetaan rakennuksen suojeluarvot huomioiden.</p> <p>Hanke käsittää pihakäytävän ja koko rakennuksen seuraavin poikkeuksin: - 4. ja 5. kerroksissa olevat toimistotilat eivät sisälly hankkeeseen, lukuun ottamatta välttämättömiä läpivientejä ja asennuksia (mm. pikapalopostit ja paloilmalaitteet sekä ikkunoiden ja porrashuoneovien kunnostukset) - 6. ja 7. kerroksien pukuhuone-, pesu- ja WC-tilat sekä iv-konehuonetilat eivät sisälly hankkeeseen, pukukaappien uusimista sekä tanssisaliin lisättäviä säilytyskaapistoja lukuun ottamatta.</p> <p>Peruskorjaushankkeessa rakennuksen laajuus ei muutu. Laajuustiedot on suunnittelun yhteydessä tarkistettu ja ne saatetaan vastaamaan todellista tilannetta.</p> <p>Rakennuksessa on ollut kaksi asuinhuoneistoa, jotka on muutettu toimistoiksi ilmeisesti jo 1950-luvulla. Näiden kiinteistörekisterissä edelleen olevat asuinhuoneistotiedot poistetaan.</p> <p>Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma Tervetalo-konseptin mukaisesti. Hankkeessa käytetään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.</p>
---------------------------	--

Rakennus

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikkapalvelut. Neljännessä ja viidennessä kerroksessa sijaitsevia toimistotiloja vuokraa kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksessa sijaitsee uimahalli, sisäliikuntatiloja ja kuntosali sekä toimistotiloja.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä. Sen on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio ja se vihittiin käyttöön vuonna 1928. Rakennus sijoittuu Helsingin keskustan ydinalueeseen Kampin kaupunginosan Kukko-korttelissa.

Rakennuksessa on kellari ja seitsemän kerrosta. Kellarissa sijaitsee vedenkäsitely- huolto- ja puuvarastotiloja, 1. ja 2. kerroksissa uimahallin iso allashalli sekä ravintola (valmistuskeittiö), 3. kerroksessa pieni allas ja kuntosali, 4. kerroksessa tilaussaunaosasto ja IV-konehuone, 4.-5. kerroksissa toimistotiloja, 6. kerroksessa tanssisali ja 7. kerroksessa pukuhuone- ja pesutiloja. Rakennukseen on Yrjönkadulta kaksi sisäänkäyntiä porttikäytävän ja käytävämäisen pihatilan kautta.

Rakennuksella on noin 8 metrin pituinen kaikkiin kerroksiin ulottuva katujulkisivu. Rakennus rajoittuu ylimpiä kerroksia lukuun ottamatta muilta sivuiltaan viereisten tonttien rakennuksiin. Rakennuksessa on tontin reuna-alueilla tasakattoisia osia kolmessa kerroksessa ja ylimpänä vesikattona on konesaumattu aumakatto, jossa on lapeikkunoita. Julkisivut ovat pääosin rapattuina.

Rakennuksessa on aiemmin tehty lukuisia muutostöitä. Edellinen perusteellinen peruskorjaus tehtiin vuosina 1998-2000. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi vuonna 1997. Tämän hankkeen yhteydessä on laadittu täydentävä rakennushistoriallinen selvitys ja rakennehistoriaselvitys. Rakennuksesta on tehty myös väritystutkimus.

Rakennuksessa ei ole väestönsuojaa.

Tontin käyttöön ei ole osoitettu pysyviä autopaikkoja. Lähimmät pysäköintipaikat sijaitsevat viereisessä Forumin kauppakeskuksessa.

Rakennuksen lämmitysenergiamuotona on kaukolämpö.

Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymät ovat Yrjönkadulla.

Rakennuksessa on tehty haitta-ainetutkimus, jossa on havaittu asbestia ja muita terveydelle haitallisia materiaaleja useissa kohdin. Hakemuksen liitteeksi toimitetussa tutkimusraportissa todetaan joidenkin haitta-aineita sisältävien materiaalien esiintymislaajuuden olevan epävarma, mikä edellyttää peruskorjauksen yhteydessä varautumista tarkentaviin näytteenottoihin.

Kaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1836 (tunnus 461), jossa

ei ole tonttiin kohdistuvia käyttötarkoitusta tai muita rakentamista koskevia määräyksiä. Asemakaavan ajantasaistaminen on käynnissä, mistä johtuen alueella on voimassa rakennuskielto 11.10.2024 saakka. Tontilla on voimassa myös maanalainen asemakaava vuodelta 2004 (tunnus 11300).

Valmisteilla olevaan asemakaavamuutokseen tullaan sisällyttämään uimahallirakennusta koskeva vahva suojeluvelvoite (sr-1), mikä huomioidaan peruskorjaushankkeen suunnitteluratkaisuissa.

#### Julkisivut

Julkisivurappaukset uusitaan kokonaan vaurioituneimmilla osilla ja paikkakorjataan niillä alueilla, missä se teknisesti on järkevää. Rappauspinnat maalataan kauttaaltaan. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja karmiliittymät tiivistetään.

Bitumikermein katetut tasakatot uusitaan lämmöneristeineen kantavaan rakenteeseen asti. Räystäsrakenteet uusitaan. Peltikattoalueet säilyvät nykyisellään. Pääsisäänkäynnin päällä sijaitsevan parvekkeen pintarakenteet sekä vedeneristys korjataan.

#### Sisätilat

Henkilökunnan puku-, suihku- tauko- ja toimistotilat siirretään kellarista ja 1. kerroksesta 3. ja 4. kerrokseen. Huoltotilojen toiminnallisuutta parannetaan ja tilajärjestelyjä muutetaan.

Allastilat ja niihin liittyvät tilat kunnostetaan rakennuksen historiallisia rakenteita, materiaaleja, kalusteita ja varusteita vaalien. Pesu- ja saunatilojen pintarakenteet ja vedeneristykset uusitaan. Allastilojen alkuperäisten laattojen vauriot ja kiinnitykset korjataan.

Toisen sisäänkäynnin yhteydessä oleva alkuperäinen, vuonna 1928 rakennettu hissi peruskorjataan.

Sisätilojen huoneakustiikkaa ja paikoin rakenteiden ääneneristävyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan suojeluarvot huomioiden.

Kummankaan uima-altaan esteetön käyttö ei ole mahdollista. Muilta osin rakennuksen näkemis-, kuulemis- ja liikkumisympäristöjen esteettömyyttä parannetaan mahdollisuuksien mukaan suojeluarvot huomioiden. Esteettömiä WC- ja pukutiloja uudistetaan. Esteetön kulkuyhteys toteutuu hissillä neljänteen kerrokseen asti.

#### Paloturvallisuus

Rakennuksen paloluokka on palon kestävä, joka vastaa nykymääräyksissä P1-luokan rakennusta. Rakennuksen nykyisen paloturvallisuustason on katsottu olevan riittävä.

Paloturvallisuusratkaisuja parannetaan seuraavilta osin:  
- olevien palo-osastojen ja uloskäytävien toimivuus varmistetaan ja puutteet korjataan

- kellarin kemikaalitiloja osastoidaan
- savunpoistoa parannetaan
- rakenteita kunnostetaan turvallisiksi
- poistumisreitillä 6. kerroksen tanssilasta vesikattotasojen kautta pääsisäänkäynnin porrashuoneeseen korvataan vanha porras ja kattotaseiden väliset tikkaat uusilla ulkoportailla, poistumisjärjestelyt ja uloskäytävien leveydet sekä henkilömäärät pysyvät muilta osin ennallaan

Hakemuksen liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman mukaan 2.-7. kerroksissa toteutuvat uloskäytävien leveydet ovat riittävät enintään 60 henkilölle/kerros ja 1. kerroksessa enintään 360 henkilölle.

#### Talotekniikka

Vedenkäsittelyjärjestelmät uudistetaan. Taloteknisiä järjestelmiä parannetaan suojeluarvot huomioiden mahdollisuuksien mukaan. Ilmanvaihtolaitteistoa uusitaan ja ilmanvaihtoa tehostetaan nykyisen kokoissa kanavissa.

Rakennuksen ja tontin vesijohdot ja viemärit uusitaan kokonaisuudessaan kalusteineen kellarikerroksesta 3. kerrokseen sekä osittain 4. kerroksessa. Ylemmissä, 4.-5. kerroksessa lisätään pikapaloposteja ja niiden vaatimat vesijohdot.

Rakennukseen lisätään hulevesiviemärijärjestelmä, jolla on valmius liittyä kaupungin hulevesiviemäriin, kun Yrjönkadun viemäriverkostoa uudistetaan hulevesijärjestelmällä.

Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan mm. jätevesien lämmön talteenotolla sekä energiatehokkaalla ilmanvaihdolla ja valaistuksella.

#### Ulkotilat

Piha toimii sekä asiakassisäänkäynti- että huoltopihana. Polttopuu- ja kemikaalihuollon ergonomiiaa ja turvallisuutta parannetaan. Pihatasolla olevat jäteastiat palo-osastoidaan. Hankkeeseen sisältyy ns. prosenttitaidehankinta, joka on suunniteltu sijoitettavaksi pihaa rajaavaan muuriin.

Tontin rajoilla olevissa seinissä on aukotuksia, pääasiassa ikkunoita ja katutasossa ulko-ovi. Tilanne on näiltä osin olemassa oleva. Rajaseinien sijainnista tai aukotuksista muodostetaan tai on muodostettu rasitteet. Palomuurin rakentamatta jättäminen tontilla 91-4-64-14 ratkaistaan kyseisen tontin rakentamisen yhteydessä rasitejärjestelyin. Rasitetta koskeva esisopimus on toimitettu hakemuksen liitteeksi.

Kaupunginmuseo on lausunnossaan katsonut toimenpiteiden olevan perusteltuja ja puoltanut hankkeen suunnitelmia.

Hankkeelle haetaan aloittamisoikeutta rakennuksen sisäpuolisten töiden osalta.  
Syy: Uimahallihankkeelle asetettu kireä toteutusaikataulu.  
Rakennuksessa on aloitettu valmistelevia töitä, kuten pintarakenteiden suojaus- ja purkutöitä. Varsinaiset rakennustyöt on tavoitteena aloittaa 6.5.2025.

#### Kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäiset vaikutukset naapureihin huomioon ottaen.

#### Poikkeamiset perusteluineen

1) Hanke toteutetaan tontille, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Perustelu: Hankkeen toimenpiteet ovat pääasiassa rakennuksen sisäpuolisia töitä, eikä rakennuksen käyttötarkoitus muutu. Valmisteilla olevan kaavan mukaisten rakennussuojelutavoitteiden toteutumisesta on suunnitteluvaiheessa neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavoitus on kannanotossaan puoltanut hanketta.

2) 6. kerroksen liikuntasalin ja 3.kerroksen kattotasanteen väliset uudet varatieportaat eivät nousu- ja etenemämitoitukseltaan täytä kattamattomille ja lämmittämättömille ulkoportaille asetettuja vaatimuksia (YmA 1007/2017). Ulkoporras 5. ja 6. kerroksien välillä uusitaan vanhan mallin mukaisena. Alemmillä tasoilla talotikkaita korvaavissa portaissa mitoitus  $n=177$  mm/  $e=255$  mm (vaatimus:  $n=130$  mm (max) /  $e=390$  mm (min)).

Perustelu: Tilan ahtaus ja kulkureitin pituus. Ratkaisu parantaa poistumisturvallisuutta, kun aiemmin samalla poistumisreitillä tarkoitusta palvelleet tikkaat muutetaan portaiksi. Portaat jätetään kattamatta, jotta ne eivät peittäisi tai varjostaisi ikkunallisia julkisivuja. Portaat palvelevat ainoastaan pelastautumis- ja huoltokäyttöä. Portaiden leveys 900 mm täyttää vaatimukset, kun liikuntasalissa henkilömäärä on enintään 60 henkilöä.

Ratkaisu on esitetty paloteknisessä suunnitelmassa, jonka pelastuslaitos on leimannut vastaanotetuksi.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja hyväksyttävästi perusteltuina.

#### Hankkeen laajuus

Muutosalue  
Paloluokka

4239 m<sup>2</sup>  
palonkestävä

## Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

asemakaavoitus  
27.03.2024  
puollettu

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Helsingin kaupungin museo  
27.03.2024  
puollettu

Lausunnon antaja  
Lausunto pvm  
Lausunnon tulos

Ympäristöpalvelut  
07.11.2023  
lausunto

## Esittelijän perustelut

Peruskorjaushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja hyväksyttävästi perustellut.

### Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

## Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

### Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- mallitarkastus

- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Työmaalla tehtävää malliarviointia edellyttävistä kohdista tulee pääsuunnittelijan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa laatia muistio, jonka mukaisesti arvioinnit järjestetään työn edetessä. Muistio toimitetaan rakennusvalvontaan ennen aloituskokouksen ajankohtaa.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Rakennusosien suojausten riittävyys tulee tarkistaa yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Lupamääräyksenä mainittu mallitarkastus tarkoittaa seuraavia:

1) Ennen rakennuksen mahdollista huputtamista ja julkisivurappausten kunnostustyön aloittamista, paikalle on tehtävä riittävän suuret julkisivupinnoitemallit, jotka arvioidaan yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa. Malleista tulee ilmetä pinnoitusten väriyty ja toteutustapa. Mallitarkastuksen muistio toimitetaan lupapisteeseen.

2) Ennen allastiloissa olevien vanhojen laattapintojen varsinaisen kunnostustyön aloittamista, paikalle on toteutettava riittävän suuret kunnostetut pinnoitemallit, jotka arvioidaan yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa. Mallista tulee ilmetä pinnoitusten väriyty ja toteutustapa. Mallitarkastuksen muistio toimitetaan lupapisteeseen.

Korjaustyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta sekä varautua myös raportoimattomien haitta-aine-esiintymien paljastumiseen. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon voimassa olevat säädökset asbestityön turvallisuudesta.

Jos korjaustyö toteutetaan niin, että rakenteisiin tai uudempien materiaalien alle jätetään havaittuja haitta-ainepitoisia materiaaleja, nämä tulee merkitä kiinteistön dokumentteihin. Ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön otettaviksi, on rakennusvalvontaan toimitettava asiantuntijan varmentama pöytäkirja, jossa todetaan, että haitta-aineet eivät tehtyjen korjaustoimenpiteiden jälkeen ylitä sallittuja raja-arvoja.

Tonttia koskevien rasiteasioiden ajantasaisuus on tarkistettava.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennuksessa olevat kokoontumistilat ja niiden enimmäishenkilömäärät on vahvistettava erillisellä päätöksellä.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje, johon sisältyy ohjeistus pelastus- tai pelastautumiskäyttöä palvelevien ulkoportaiden talvikunnossapidosta.

Peruskorjaushankkeesta on laadittava korjausraportti, joka on toimitettava kaupunginmuseolle.

Päätösote lähetetään tiedoksi Helsingin kaupunginmuseolle ja ympäristöpalveluiden elintarviketurvallisuusyksikölle.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Hanke on voimassa olevan ja valmisteilla olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavoituksen kanta hankkeen rakennuskiellosta poikkeamiseen on puoltava.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Atte Kiianen  
arkkitehti