

<b>Tunnus</b>	4-3014-21-B LP-091-2021-02064
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31
<b>Rakennuspaikka</b>	Kamppi, 091-004-0077-0027 Lönnrotinkatu 34a
<b>Pinta-ala</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	Asemakaava 12627
<b>Lainvoimaisuus</b>	2020
<b>Sallittu kerrosala</b>	4955 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	4290 m <sup>2</sup>
<b>Alueen käyttö</b>	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

sr-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ne muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Rakennusten ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väriytykset sekä alkuperäiset ikkunat ja ovet. Vanhan kemian rakennuksen sisäpihan puoleiseen julkisivuun saa sijoittaa parvekkeita, muuten julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Ulokkeellisia parvekkeita ei saa tukea maasta.

Rakennukseen saa rakentaa julkisivupinnasta sisäänvedetyn lisäkerroksen siten, että lisäkerros ei näy maantasosta katsottaessa ja katukuvassa. Alkuperäiset katon räystäät yksityiskohdat on säilytettävä. Uuden vesikaton tulee vastata materiaaleiltaan ja väriykseltään alkuperäistä vesikattoa.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat tuulikaapit, aulatilat, portaikot ja käytävät. Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat näiden tilojen seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset, pilasterit, profiloinnit, kattorosetit, paneloinnit, väliovet, lasiseinät ovineen, väliseinäikkunat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat sekä kiinteät valaisimet. Ensimmäisen kerroksen salin alkuperäinen kasettikatto tulee säilyttää.

<b>Pääsuunnittelija</b>	Trapp Robert Christoffer arkkitehti L Arkkitehdit Oy
-------------------------	--

<b>Rakennustoimenpide</b>	Opetus- ja koulutusrakennusten muuttaminen ja laajentaminen asuinkerrostaloiksi (0121)
---------------------------	--

HEL 2021-012137

Rakennusvalvontapäällikkö on 4.11.2021 myöntänyt hankkeelle erillisen poikkeamispäätöksen § 15 (4-2820-21-S), joka koskee rakennuksen sisäovien säilyttämistä edellyttävää asemakaavan suojelumääräystä.

Nykyiset opetus- ja koulutusrakennukset muutetaan asuinkäyttöön. Kohde muodostuu kahdesta olemassa olevasta, toisiinsa liittyvästä rakennuksesta Vanhasta ja Uudesta kemiasta.

Vanha kemia on korttelin sisäosaan sijoittuva punatiilinen rakennus, joka valmistui vuonna 1899 ja jota laajennettiin vuonna 1921 (arkkitehti Onni Tarjanne). Uuden kemian rapattu rakennus valmistui vuonna 1949 (Arkkitehti Johan Sigfrid Sirén). Molemmat rakennukset on peruskorjattu 1980-luvulla. Muutosalue koskee molempia rakennuksia käyttötarkoituksen osalta. Korjausaste on 50 %.

#### Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan yhteensä 77 kpl. Asunnot sijoittuvat Vanhan kemian puolella 1.-3. kerrokseen, Uuden kemian puolella 1.-4. kerrokseen sekä lisäksi uuteen rakennettavaan ullakkokerrokseen. Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita sekä ullakkokerroksessa osin 4h + k. Apu-, yhteistila ja tekniset tilat sijoittuvat kellarikerrokseen.

#### Talotekniikka

Ilmanvaihdon konehuoneet sijaitsevat ullakkokerroksessa ja palvelevat alapuolen asuntoja. Ullakkokerroksen asuntoihin sijoitetaan asuntokohtaiset ilmanvaihtokoneet.

#### Purkutyöt

Rakennuksessa puretaan entisten luokkahuoneiden välisiä seiniä ja holviin tehdään uusia aukkoja talotekniikka-asennuksille. Kohteessa sijaitseva tilapäinen väestönsuoja poistetaan.

#### Julkisivumuutokset

Rakennusten julkisivut ja ikkunat valtaosin säilytetään. Vanhan kemian sisäpihan puolelle rakennetaan uusia parvekkeita, joiden kohdalla ikkuna-aukot suurennetaan oviksi. Sisäpihalle sijoittuu myös uusi varapoistumisporras. Vesikatolle rakennetaan uusi sisäänvedetty ullakkokerros.

#### Piha-alue

Pihalle sijoitetaan uudet leikki- ja oleskelualueet. Pihalle ei sijoiteta pysäköintipaikkoja. Rakennus peittää suurelta osin tonttialueen ja tontilla pyritään säilyttämään rakentamisajankohdan ilme, joten hulevesien viivytysrakenteita ei voida toteuttaa.

### Auto- ja pyöräpaikat

Asemakaavamääräyksen mukainen autopaikkavaatimus on 33 kpl, josta vähennetään 3 autopaikkaa asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti varaamalla asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus. Rakennuksen välittömään läheisyyteen Bulevardille ja Lönnrotinkadulle sijoitetaan 4 kpl yhteiskäyttöautoja. Autopaikat (30 kpl) sijaitsevat läheisessä pysäköintihallissa.

Kellariin sijoitetaan 176 polkupyöräpaikkaa ja pihalle 5 vieraspyöräpaikkaa.

### Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo: Museo on ehdollisesti puoltanut suunnitelmia antaen muun muassa välioviin ja muihin alkuperäisiin rakennusosiin sekä väritystutkimusten tarpeellisuuteen liittyviä huomautuksia.

### Energiätehokkuus

Energiätehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske hanketta, koska rakennuksen julkisivut ja vesikatto on suojeltu. Uuden kemian energiatehokkuutta parannetaan asentamalla suurimpaan osaan ikkunoista 2k-lämmöneristyslasi sisäpuiteeseen yksinkertaisen lasin tilalle. Samalla lisätään laseihin auringonsuojausta, jolla vähennetään jäähdytystarvetta.

### Uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia

Kohteessa käytetään energiamuotoina kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä. Molempien energiamuotojen tuottamiseen käytetään valtakunnallisena keskiarvona vähintään 38 % uusiutuvaa energiaa, jolloin uusiutuvan energian vähimmäisosuusvaatimus täyttyy.

### Esteettömyys

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan siltä osin kuin rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista. Rakennukseen sekä hisseille on esteetön pääsy Uuden kemian Lönnrotinkadun puoleisesta portaasta ja Vanhan kemian Bulevardin puoleisesta portaasta. Uuden kemian pääsisäänkäynti on esteellinen. Valtaosa uusista asunnoista on esteettömiä.

### Selvitykset

- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus
- Haitta-ainekartoitus
- Julkisivujen kuntotutkimus
- Korjaustarveselvitys
- Kosteudenhallintaselvitys
- LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Palotekninen suunnitelma (pelastuslaitoksen hyväksymä)

- Paloturvallisuuden riskiarvio
- Putkistojen kuntotutkimus
- Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
- Rakennushistoriallinen selvitys
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- aiesopimus yhteisjärjestelysopimuksesta
- hankeselostus
- kaupunginmuseon lausunto
- lainhuutotodistus
- naapurin kuuleminen
- pysäköintisopimusluonnos
- poikkeamispäätös
- rakennushistoriallinen selvitys
- rakennusoikeuslaskelma
- tontinjakosopimus
- valtakirja

#### Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Bulevardi 36 (As Oy Bulevardia) on huomauttanut alueen autopaikkojen vähäisyydestä, alueen koulu- ja päivähoitopalvelujen riittämättömyydestä ja rakennustöiden ympäristölle aiheuttamasta häiriöstä.

Asemakaava edellyttää osoittamaan 33 autopaikkaa tontin ulkopuolelta lähialueen pysäköintilaitoksista tai maanalaisista pysäköintitiloista. Koulu- ja päivähoitopalvelujen järjestäminen tarvetta vastaavaksi on kaupungin vastuulla. Ympäristölle aiheutuvien haittojen minimointi on huomioitu lupamääräyksissä. Lisäksi yleinen lainsäädäntö ja Helsingin rakennusjärjestys asettavat rakennushankkeeseen ryhtyvälle velvoitteita, joilla pyritään vähentämään rakennustöiden ympäristölle aiheuttamaa häiriötä.

#### Poikkeamiset perusteluineen

##### Poikkeamiset asemakaavasta

Hankkeesta on tehty erillinen poikkeamispäätös (4-2820-21-S), joka koskee rakennuksen sisäovien säilyttämistä edellyttävää asemakaavan suojelumääräystä.

Rakennuksen vesikaton harjan korkeusasema on 40 cm asemakaavan sallimaa korkeammalla. Perusteluna on yläpohjan lämmöneristyksen lisäys asemakaavan viitesuunnitelmaan verrattuna ja välipohjan olevien rakenteiden tarkemmitattu korkeusasema.

Jätteet on sijoitettu pihalle syväkeräysastioihin, vaikka asemakaava edellyttää jätteiden sijoittamista rakennusrungon sisään. Perusteluna on tilojen riittämättömyys, sillä myös viereisen As Oy:n Bulevardi

29:n jätteet sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen nojalla tälle tontille. Lisäksi piha on ahdas jäteautolle Bulevardin puolella, jossa jätteet voisi sijoittaa rakennukseen. Jätteiden sijoittaminen Lönnrotinkadun puolelle rauhoittaa muuta pihaa Bulevardin puolelta jätehuollon häiriöiltä.

#### Poikkeamiset säännöksistä

Parville johtavat portaat ovat jyrkähköjä tikasportaita. Perusteluna on parvien pieni koko sekä mataluus (1,6 m). Parvilla ei ole varsinaisia asuintiloja. Määräysten mukainen porraskäytävä veisi myös kohtuuttoman paljon tilaa pienissä asunnoissa.

C-portaan ulkoseinän sisänurkassa eri palo-osastoihin kuuluvien aukkojen väli on noin 1000 mm. Lisäksi uuden- ja vanhan kemian asuntojen muodostaman sisänurkan aukkojen etäisyys on noin 1 metri (vaatimus vähintään 2 metriä). Perusteluna on oleva tilanne ja aukotus sekä suojelumääräykset. Uloskäytävänä toimiva porrashuone on palokuormaton, joten se ei aiheuta tulipalotilanteessa oleellista uhkaa aukon kohdalla asuntoon pain. Lisäksi rakennuksen jokaisesta kerroksesta päästään poistumaan tarvittaessa toiseen uloskäytävänä toimivaan porrashuoneeseen, mikäli ulkoseinän sisänurkan viereisessä asunnossa palaa ja lämpösäteily pääsee vaikuttamaan C-porrashuoneeseen päin asunnon ikkunan kautta.

Palomuurin korotus tontin rajalla 2-14, naapurikiinteistö Lönnrotinkatu 32 kohdalla tehdään A2-s1, d0 -luokan täyttävästä, testatusta EI-M120 pelti-villa-pelti -rakenteesta. Perusteluna on vähäinen poikkeama asetuksen luokkavaatimukseen (A1) nähden. A2-s1, d0 -luokan rakenne on A1-luokan tapaan palamatonta.

Sisäänpäin aukeavat kerrostaso-ovet asunnoissa A9, A10 ja A34. Perusteluna ovat kerroskäytävän ovien suojelumääräykset. Säilytettävät kerrostaso-ovet eivät täytä palo-osastointivaatimuksia, jonka vuoksi niiden taakse asennetaan toiset paloluokitellut EI 30-luokan ovet. Ovet ovat noin 1550 mm leveitä pariovia.

Etäisyys naapurirakennuksesta on alle 8 metriä. Viereisten rakennusten ikkunoiden etäisyys toisistaan on noin 6,6 metriä. Perusteluna on oleva tilanne. Vanhan Kemian rakennuksen ikkunaa ei osastoida, koska tilassa on asuinhuone, julkisivut on suojeltu sr-2 merkinnällä, eikä rakennuksen käyttötarkoitus muutu palovaarallisempaan suuntaan.

Kellarin poistumisreitien korkeus on paikoittain alle 2100 mm. Perusteluna on oleva tilanne. Lisäksi kyseessä ovat tilat, joissa ei oleksella tai työskennellä vakituisesti, ja niiden henkilömäärä on vähäinen.

Olemassa olevien porrashuoneiden palo-osastoinnit rautalankalasiovineen eivät kaikilta osin täytä nyky määräyksiä, varsinkaan lämmöneristävyyden osalta. Merkitsemättömät ovet on esitetty pääpiirustuksissa "PO-vanha" merkinnällä. Merkityt ovet on esitetty pääpiirustuksissa vanhoihin palo-luokkamerkkeihin. Perusteluna

ovat suojelumääräykset ja se, että kyseessä ovat rakennuksen olemassa olevat palo-ovet. Lisäksi palo-ovien osastoivuutta on parannettu 1980-luvulla. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus ei muutu aikaisempaa vaativammaksi. Oviin ei tehdä muutoksia, mutta tiivisteet tarvittaessa uusitaan.

Poikkeamiset asemakaavasta ja säännöksistä ovat palomuurin korotuksen rakenneratkaisua lukuunottamatta vähäisiä sekä perusteltuja ja siten hyväksyttävissä. Palomuurin korotuksen rakenneratkaisua ei hyväksytä. Lupaehtoihin on lisätty palomuriin ja etäisyyteen naapurirakennuksesta liittyvä lupamääräys.

Rakennusoikeus Asemakaavan sallima rakennusoikeus 4955 k-m<sup>2</sup>  
Lisäkerrosala 1 = Aputiloja, tekniset tilat sekä kellarin tiloja

#### Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
asuinkerrosalaa	4290	487		4777
kerrosalan ylitys /MRL 115§		796		796
lisäkerrosalaa 1		1419		1419

#### Hankkeen laajuus

Kokonaisala 626 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 2788 m<sup>3</sup>

#### Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupunginmuseo  
Lausunto pvm 01.06.2021  
Lausunnon tulos ehdollinen

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on myönnetyn poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset asemakaavasta sekä rakentamisen säädöksistä ovat pois lukien palomuurin korotuksen rakenneratkaisu vähäiset ja perustellut.

#### 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
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelujen lisäksi Helsingin kaupunginmuseosta. Aloituskokouksessa sovitaan suojelumääräyksiin liittyvistä menettelyistä ja tarvittavista väritys- ynnä muiden mallien arvioinneista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Ennen purkutöihin ryhtymistä miltei osin on purkamissuunnitelma rakennussuojeluun liittyviltä osin hyväksyttävä kaupunginmuseossa.

Purkutöissä on huolehdittava, ettei säilytettäväksi aiottuja rakenteita tai rakennusosia vahingoiteta.

Palomuurin korotuksen rakenteista on esitettävä hyväksyttävä suunnitelma ennen toteutusta.

Ullakkokerroksen hissikäytävän ovien käytettävyys tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.

Naapurirakennuksista alle 8 metrin etäisyydellä sijaitsevien muiden rakennusosien paitsi ikkunoiden kohdalla on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä pitkäaikainen vuokrasopimus, jossa kiinteistön käyttöön on vuokrattu 30 autopaikkaa lähialueen pysäköintilaitoksesta tai maanalaisista pysäköintitiloista.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä

yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle 4 yhteiskäyttöautoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tarvittavien rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten oltava perustettuina.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona, jos sellainen on hankkeesta laadittu.

Rakennuksista on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

---

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-j §, 117 l §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §
-------------------------	--

---

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

Valitusosoitus	Rakennusasia
----------------	--------------

Käsittelijä	Petri Neuvonen arkkitehti
-------------	------------------------------