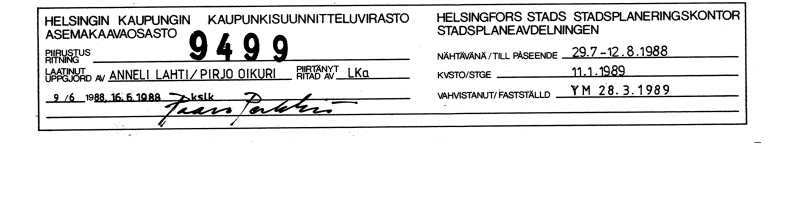


- MUUTOSALUE
 - RAKENNUS
 - NAAPURIRAKENNUKSET
 - SISÄÄNKÄYNTI
 - KUIVAUSTELINE
 - TOMUTUSTELINE
 - SÄILYTETTÄVÄ PUU
 - SAVUNPOISTOLUUKKU
 - KELLARIN HÄTÄPOISTUMISTIE
- Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto:
 Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto /
 Helsingfors stads lokala koordinatssystem
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NN (=N43)

- AK** Asuinkeuhkoston korttelialue.
- AK** Korttelialueella
- mikäli korkeuserot eivät turvallisuuksista muuta vaadi, saadaan tonttien tai tonttien ja puiston väliset rajat aidata ainoastaan istutuksin.
- yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle.
- tomutus- ja jätteenhuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.
- tiikatilojen huoltoajoi ei saa järjestää pihamaalle.
- tonttien välisellä rajalla ei maanalaissa automaattisesti tiloissa tarvittava rakentaa rajaseinää.
- rakennuksessa on käytettävä harja-, auma-, talpe- tai pulpettikatkoa.
- mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajoitu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen saadaan naapurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.
- rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.
- mikäli kaavaan merkityt rakennusalat sallivat, on rakennukset rakennettava siten, että katuliikenteen aiheuttama melu ei tunkeudu tontin ja korttelin sisäisiin.
- kadunvarsirakennuksen porrashuoneesta on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihamaalle.
- kaavassa lukuäärällään määritettyjen kerrosten yläpuolella olevan tilaan saadaan kerros luvun estämättä rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi enintään 100m² saunan ja muita yhteyksiä tiloja rakennuksen asukkaista varten.
- mikäli erityiset syyt vaativat, rakennuksiin saadaan sijoittaa terveyshuoneita, lasten päivähoito- ja muita vastaavia sosiaalisia palvelutiloja.
- asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m².
- VH** Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
- VO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS** Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VK** Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
- VH-, VS- ja VK-korttelialueilla
- rakennuksessa saa olla myös asuntoja ja asuntolaitoja sekä opetustoimintaa palvelevia tiloja.
- rakennusten ullakolle saa sijoittaa tontin kerrosalan lisäksi enintään 100 m² saunatiloja.
- mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajoitu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen saadaan naapurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.
- mikäli korkeuserot eivät turvallisuuksista muuta vaadi, saadaan tonttien väliset rajat aidata ainoastaan istutuksin.
- VP** Puisto.
- 2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vastustaminen koskee.
- +** Kaupunginosaan raja.
- +** Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- +** Eri kaavamääräysten alaisen alueosien välinen raja.
- +** Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisen alueosien välinen raja.
- +** Ohjeellinen tontin raja.
- +** Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 11** Kaupunginosa numero.
- 11315** Korttelin numero.
- 21** Tontin numero.
- ALPPIKATU** Kadun tai puiston nimi.
- 2750** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- VI** Maanalaisten rakennusten numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suunnan sallitun kerrosalaa.
- +23** Maanpinnan liikimääräinen korkeusaste.
- 23** Rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusaste.
- 23** Rakennusala. Rakentamasta jäävät rakennusalan osat on istutettava.
- 23** Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkis- ja palvelutiloja ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen asemalliseen maankäyttöön kerrukseen, mikäli sisäänkäynti- ja huoneistojen suunnitelmien mukaisesti järjestetään suoraan kadulle.
- 23** Rakennusala, jolle saa sijoittaa seurakunnallista toimintaa palvelevia tiloja.
- 23** Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
- 23** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 23** Osittain maanalaisten tilojen, johon saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkis- ja palvelutiloja ja niihin verrattavia tiloja, työhuoneina käytettävät tilat on valaittava päivänvalolla.

- 23** Osittain maanalaisten opetustoimintaa palvelevia tiloja, työhuoneina käytettävät tilat on valaittava päivänvalolla.
- 23** Maanalaisten automaattisesti tilojen poistamista saadaan pihamaalle. Ajo automaattisesti tiloissa on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu häiriitä pihan käyttöön. Tilaan saa sijoittaa myös asunusta palvelevia aputiloja.
- 23** Rakennuksen jätettävä kulkusuunnat.
- 23** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakennuksen ajoneuvon liikennemuotoon vastan on oltava vähintään 30 dB(A).
- 23** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 23** Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.
- 23** Istutettava alueen osa, jolla on oltava myös puuta ja pensaita. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.
- 23** Istutettava puuriivi.
- 23** Katu.
- 23** Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 23** Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakentaa esteettisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan purkaa eikä sitä saa suojella sellaisista muutos- tai lisärakentamistoista, joihin tulevat katuliikenteen tai vesikatkon kulttuurihistoriallisia tai rakennustieteellisiä arvoja tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aliaikainen suojeltu tila, joka on tarkoitettu rakennuksen osaksi, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä sijoitettava korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalle tavalle.
- 23** Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamisto- tai muutostöitä, jotka aiheuttavat katuliikenteen tyyliin tai vesikatkon perusmuotoa.
- 23** Säilytettävä tukimuuri.
- 23** Tontin rajan osa, johon rakennukset on rakennettava kiinni räystäskorkeuteen asti.
- Tontille on sijoitettava seuraavat kiinteistöjen omaan käyttöön tulevat autopaikkamäärät: vähintään:

asunnot	1 ap/375 m ² kerrosalaa
enintään:	
asuntolat	1 ap/750 m ² kerrosalaa
myymälät	1 ap/150 m ² kerrosalaa
toimistot	1 ap/350 m ² kerrosalaa
lasten päiväkodit	1 ap/400 m ² kerrosalaa
koulut, koulutuslaitteet	1 ap/350 m ² kerrosalaa
terveyslaitteet	1 ap/200 m ² kerrosalaa
kirkko- ja kokoustilat	1 ap/200 m ² kerrosalaa
sosiaalisen palvelun tilat	1 ap/400 m ² kerrosalaa
ravintemusiikkieet	1 ap/350 m ² kerrosalaa
- Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mikä edellä on määrätty:
 - alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutostilassa määrättyä käyttötarkoitusta.
 - tontin rakennusala, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusala. Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat rakennukset saa muuttaa asuinrakennus mikäli asunotille voidaan järjestää hyvät asuinolosuhteet tai asunusta palvelevia aputiloja.
 - tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.
 - rakennuksen kerrosluvusta ja kattomuodosta.
 - tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.
- Annettaessa lupa olemassa olevan rakennuksen korjaus ja muutostöihin tulee rakennuslautakunnan asettaa luvun ehdoksi, että vaikka lupa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä,
 - tontin istuttamisesta ja käyttämisestä leikki- ja oleskelualueiksi noudatetaan, mikä edellä on määrätty.
 - olemassa olevat automaattisesti tilat ja maanalaisten automaattisesti tilat soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi.



POIKKEUSLUPAHAKEMUS:

Haetaan kaavan sallimaa poikkeamista rakennusoikeuden ylitykselle ja liiketilojen sijoittamiselle osittain kaavan rajaaman liiketilojen sijoitusalueen ulkopuolelle. Poikkeuksella haetaan mahdollisuutta laillistaa rakennusajana tehty käyttötarkoituksen muutos, jolla myös merkittävä vaikutus alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttämiselle ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten säilyttämiselle.

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallittavan kerrosalan, koska kellareita ei ole aikanaan laskettu rakennusoikeutta vievään rakennukseen. Pyrkimyksenä on muuttaa rakennuksessa virallisesti käyttötarkoitukseltaan autohuoneiksi ja niihin varustettuna rakennuksen julkisivuihin eikä se laajenna olemassa olevaa rakennusta. Rakennusteknisesti tiloihin ei tarvitse tehdä muutoksia.

Autohallin muutos rengasliiketilaksi, yht. 535m²
 Rakennuksen alkuperäisissä rakennuslupakuvissa autohuoneiksi on haetaan käyttötarkoituksen muutos rengasliikkeeksi. Tilassa on vuodesta 1954 toiminut vaihtoautoilija ja sen huoltotoiminta, myöhemmin huoltotoimintaa ja rengasliike. Tilan on alunperin rakennettu sosiaalitalon miehille ja naisille, sekä rasvamonttu ja pesupaikka autojen korjauksia varten. Käyttötarkoituksen muutoksella haetaan vakiintuneelle tilanteelle virallinen käyttötarkoituksen muutos jota ei ole rakennuksen valmistamisen yhteydessä haettu rakennusajankaisena muutoksena. Tilan palokuorma on 600 - 1 200 MJ/m².

Talovaraston muutos rengasvarastoksi, 43m²
 2. kellarissa sijaitseva talovarastotilan käyttötarkoitusta muutetaan rengasliikkeen käytössä olevaksi rengasvarastoksi. Tilan palokuorma on yli 1 200 MJ/m². Tilan käyttötarkoitusta säilyy varastona, palokuorma lisääntyy.

Öljysäiliötalon muutos rengasvarastoksi, yht. 161m²
 Rakennuksen vanha öljysäiliötalon muutetaan rengasliikkeen rengasvarastotilaksi nro 2. Tilan savunpoistoa on parannettu lisäämällä tilaan savunpoistoluukut erillisen paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Tilan palokuorma on yli 1 200 MJ/m². Tilan käyttötarkoitusta säilyy varastona, palokuorma säilyy samana, mutta palovaarallisuusluokka pienenee.

PALOMÄÄRÄYKSET

Rakenteisiin ei ole käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä tarvetta koskea. Huomioidaan, että tulevaisuudessa uudet rakennettavat rakenteet toteutetaan noudattaen paloluokkan P1 määräyksiä. Tiloihin on teetetty erilliset pelastuslaitoksella esitellyt palotekniset selvitykset.

Savunpoisto:

Rengasliikkeen katossa sijaitsee kaksi Orivent23-savunpoistoluukkuja, luukkujen pinta-ala yht. 10 m². Rengasvarastoksi muutettavan öljysäiliötalon katossa sijaitsevien savunpoistoluukkujen pinta-ala yht. 5m².

AUTOPAIKOITUS:

Autopaikkavaatimus:

asunnot	1kpl/175 Kem ² = 4478/ 175 = 25,6	~ 26 kpl
ravintemusiikkieet	1kpl/350 Kem ² = 303/150 = 2,02	~2 kpl
YHTEENSÄ:		28 kpl

MUUTOS 25.01.2019:

Autopaikkavaatimus muutoksen jälkeen:

asunnot	1kpl/175 Kem ² = 4478/ 175 = 25,6	~ 26 kpl
myymälät	1kpl/150 Kem ² = 535/150= 3,6	~4 kpl
ravintemusiikkieet	1kpl/350 Kem ² = 303/150 = 2,02	~2 kpl
YHTEENSÄ:		32 kpl

Olemassa oleva tilanne:
 Autopaikkoja 22 kpl
 Moottoripyöräpaikkoja 2 kpl

Autopaikkavaatimus ennen käyttötarkoituksen muutosta yhteensä 28 ja sen jälkeen 32 autopaikkaa. Rakennuksen autohallissa sijaitsee 22 autopaikkaa ja 2 moottoripyöräpaikkaa. Autopaikoista 7 kpl on ollut jatkuvasti vuokrattuna ulkopuolisille, koska rakennuksen asukkaista ei ole löytynyt riittävästi autollisia. Haetaan poikkeusta autopaikkavaatimuksen suhteen, sillä liiketilaksi muutettava autohalli on ollut liiketoimintakäytössä rakennuksen rakentamisesta asti, eivätkä sen autopaikat ole olleet asukkaiden käytössä. Rakennuksen sijainti kantakaupungissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä vähentää autollisten asukkaiden määrää.

RAKENNUSALALASKELMA, MUUTOS 25.01.2019:

Rakennusvalvonnan arkistosta on löydetty ainoastaan alkuperäinen huoneistoalalaskelma. Alkuperäistä kerroalalaskelmaa ei ole löytynyt. Käytetyt kerrosalat arvioitu kohteen piirustuksista.

Rakennusoikeutta käytettävissä 4 690 m ² josta käytetty:			
Asuinhuoneistoja 76 kpl	4478 m ²	4478 m ²	MUUTOS
Myymälä- ja ravintemustilaa	303 m ²	303 m ²	
Liiketilaa		535 m ²	
Päiväkoti	115 m ²	115 m ²	
Rakennusoikeutta on käytetty yht.	4 896 m ²	5 431 m ²	

RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS: 4 690m² - 4 896m² = 206 m²
 RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS: 4 690m² - 5 431m² = 751 m²

Rakennusoikeuden ylitys prosentteina ennen käyttötarkoituksen muutosta: 206m²/4690m² = 4.4 %
 Rakennusoikeuden ylitys prosentteina käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen: 751m²/4690m² = 16.0 %

Käytetty kerrosala laskettuna 250 mm ulkoseinillä 4 762 m²
 Käytetty kerrosala laskettuna 250 mm ulkoseinillä: 5 432 m²
 RAKENNUSOIKEUDEN YLITYS LASKETTUNA 250mm ULKOSEINILLÄ: 4 690m² - 5 432m² = 742 m²

Kaupunginosa 11	Kortteli 323	Tontti 28	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennusnimike POIKKEUSLUPAHAKEMUS			Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohde As Oy Helsinginkatu 28 Helsinginkatu 28 00530 HELSINKI			Juoks. nro 1
			Piirustuksen sisältö Asemapiirustus
			Mittakaava 1:500
			Suunnittelu, projektinumero ja piirustusnumero ARK 3430-100
			Laatija Marja Nygren, Bachelor of Architectural Technology and Construction Management (a R) rank
Tarkastanut	Työnumero 3430	Päiväys 25.01.2019	Muutos