

Lupatunnus	LP-091-2024-04576		
Kiinteistötunnus	91-13-411-25		
Kiinteistön osoite	Leppäsuonkatu 9b		
Pinta-ala	0.1425 ha		
Kaavatilanne	Asemakaava		
Kaavan käyttötarkoitus	AKS Asuntolatyypipisten asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja, kokoontumis- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja sekä liiketiloja. Liiketilojen osuus tontin maanpäällisestä rakennusoikeudesta saa olla enintään 10%. sr-2: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.		
Hankkeeseen ryhtyvä			
Toimenpide	Käyttötarkoituksen muutos asuntolasta (rakennusluokka: 0130) asuinkerrostaloksi (rakennusluokka: 0120) Rakennus on käyttötarkoitukseltaan asuntola. Asuminen on kuitenkin opiskelija-asumista asuinkerrostalossa, joten haetaan käyttötarkoituksen muutosta asuntolasta asuinrakennukseksi. Rakennuksessa on paloilmoitinkeskus, jonka hätäkeskusyhteys on tarkoitus purkaa. Kohteessa käytävillä sijaitsevien sähkökomeroiden ovet muutetaan EI30 palo-osastoiduiksi oviksi. Kohteeseen ei olla tekemässä muita rakennusteknisiä tai tilallisia muutostöitä tässä yhteydessä.		
Lisäselvitykset	Käyttötarkoituksenmuutoksesta on saatu puoltava lausunto asemakaavoituksesta. Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan esitetty käyttötarkoituksen muutos opiskelija-asuntolasta asuinrakennukseksi, jossa on opiskelija-asuntoja ei ole ristiriidassa asemakaavan tarkoittaman pääkäyttötarkoituksen kanssa. Kaikkien rakennuksessa olevien asuntojen tulee kuitenkin jatkossakin olla opiskelija-asuntoja. Asemakaavoituksen arvion mukaan erityisryhmien asumista ei tule Töölön alueella vähentää. Rakennusvalvontaan on toimitettu asiantuntijalausunto, jossa hanke osoittaa, että asuinhuoneistoja rajaavat osastoivat rakenteet täyttävät palonkesto-ominaisuuksiltaan EI 60 -tason. Rakennusvalvontaan on toimitettu muistio pelastuslaitoksen kanssa käydystä palaverista 19.02.2025. Muistion perusteella kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen asuntolasta asuinrakennukseksi paloturvallisuuden näkökulmasta on mahdollinen ilman muutostöitä. Osastointien rakenteet on varmistettava paikalla		
Rakennusoikeus	15100+mao 4665 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellareissa ja maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.		
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa	
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Rakennussuunnittelija	, arkkitehti , arkkitehti	
Poikkeamiset	Asemakaavassa alue on merkitty AKS: Asuntolatyypipisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja, kokoontumis- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja sekä liiketiloja. Liiketilojen osuus tontin maanpäällisestä rakennusoikeudesta saa olla enintään 10 %. Haettava käyttötarkoituksen muutos (asuinrakennus) poikkeaa kaavassa määritellystä käyttötarkoituksesta (asuntola).		

Poikkeamista puolletaan asemakaavoituksesta ja poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, kun asuntojen käyttö säilyy opiskelija-asumisena.

Lausunto	Asemakaavoitus, 22.5.2025, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys, sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl Muu liite 2 kpl Muu selvitys 1 kpl Rasitesopimus 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl Valtakirja 2 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.
Päätöksen perustelut	Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.
Sovelletut oikeusohjeet	Poikkeamiset asemakaavasta rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut. Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaadittu työnjohtaja	Vastaava työnjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Loppukatselmus
Lupaehto	Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Asunnot on varustettava SM:n palovaroitinasetuksen 239/2009 mukaisesti palovaroittimilla. Palovaroittimien on täytettävä SFS-EN 14604-palovaroitinstandardin vaatimukset. Käyttötarkoituksen tulee säilyä opiskelijoiden asuintoina.
Käsittelijä	Joona Heikkilä
Päättäjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Joona Heikkilä Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	12.9.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	15.9.2025
Muutosta haettava	viimeistään 22.10.2025
Päätös lainvoimainen	23.10.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 23.10.2028 ja saatettava loppuun 23.10.2030 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.