

Lupatunnus	LP-091-2025-00285
Kiinteistötunnus	91-4-153-3
Kiinteistön osoite	Lapinlahdenkatu 3
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sr-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti suojeltava arvokas rakennus.
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Liike- ja toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos hotelliksi, kokoontumistilaksi vahvistaminen Hanke on saanut poikkeamispäätöksen asemakaavan majoitustoiminnan kieltävästä määräyksestä, HEL 2026-003198 T 10 04 01 (LP-091-2026-00458). Rakennuksen 2.-7. kerroksissa sijaitsevat toimistotilat muutetaan hotellikäyttöön. Ullakkokerrokseen sijoitetaan hotellitoimintaa tukevia henkilökunnan tiloja sekä varastotiloja. Kellari säilyy teknisinä tiloina sekä varastokäytössä. 1. kerroksen liiketilat säilyvät nykyisessä käytössä. Pihalla sijaitseva pihakatos ja jätekatos uusitaan. Rakennuksen talotekniikka uusitaan. Rakennetaan uudet hissikuilut A-portaaseen ja B-portaan hissikuilua laajennetaan. Sisäpihan ulkopuolinen hissi puretaan. Rakennuksen käyttöturvallisuutta ja esteettömyyttä parannetaan muutosten yhteydessä. Toisen kerroksen vastaanotto-/tarjoilutila rakennetaan kokoontumistilaksi.
Lisäselvitykset	Rakennushistoriallisessa selvityksessä on nostettu historiallisesti arvokkaiksi sisätiloista porrashuone C 1.-4. kerroksen osalta, porrashuone A erityisesti 2. ja 3. kerroksen välillä, sekä 2.-4. kerroksen entinen asuntojen ruokasali seinäpaneeliseen ja kasettikattoineen. Pelastuslaitoksen lausunnossa (26.06.2026) hanketta ei ole puollettu. Lausunto on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa. Koskien palo-osastointi- ja uloskäytäväratkaisuja 4.-5. kerroksessa Malminrinteen puolella suunnitelmia ei rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan ole tarvetta muuttaa. Päätöksessä sovelletaan paloturvallisuusasetuksen 1 § mukaista tulkinta- ja harkintavaltaa korjaus- ja muutostöissä. Perusteluina on, että • kyse on rakennuksen eri-ikäisten osien erilaisista kerroskorkeuksista johtuva poikkeustilanne • "välikerros" on pinta-alaltaan ja henkilömäärältään verraten vähäinen • reitti uloskäytäviin on lyhyt ja selkeä • täydellinen kerrososastointi johtaisi väkimmäiseen ratkaisuun ja poikkeamaan käyttöturvallisuusasetuksesta. Helsingin kaupunginmuseon lausunto (2.7.2026) on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksellä laadunvarmistusselvitys. Muutosalueen laajuus on noin 4400 m2, korjausaste 90%. Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 46 355,50 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.
Hankkeen vaativuus	Erittäin vaativa
Rakennusoikeus	4750 m2 Olemassa olevissa rakennuksissa liike- toimisto- ja palvelutiloja, julkisia toimintoja,

asumisen aputiloja sekä varasto-, huolto-, teknisiä- ja pysäköintitiloja saa sijoittaa rakennusrungon sisään tai vesikaton alapuolelle sekä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin asemakaavaan merkityn kerrosalan sitä estämättä.

Rakennusoikeus- ja kerrosalalaskelman yhteenveto on esitetty asemapiirustuksessa.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
	Rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
	LVI-suunnittelija	Erittäin vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	■■■■■■■■■■, arkkitehti
	Rakennesuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	■■■■■■■■■■, LVI-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija	■■■■■■■■■■, diplomi-insinööri
Kerrosala	-312 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	-312 m ²	
Tilavuus	-557 m ³	
Laajennettava kokonaisala	227 m ²	
Uusi kokonaisala	5000 m ²	
Poikkeamiset	Poikkeus 1: Puinen kantava rakenne vanhalla osalla kerroksissa 1-4 - Määräys: YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 12§. Kantava rakenne tehtävä vähintään luokan A2 materiaaleista (palamaton). - Poikkeaminen: Lapinlahdenkadun puolella 1902 rakennetulla osuudella kerroksien välipohjissa 1-2, 2-3 ja 3-4 on hirsä osana kantaa rakennetta. - Perustelu: Olemassa oleva rakenne, joka rajoittuu osittain suojeltavaan kerroskohtaiseen aulatilaa. Puinen kantava rakenne jätetään välipohjiin eikä suojeltavia aulatiloja pureta. Välipohjien palotilannekantavuus on paloasetuksen mukaisesti R 60 ja palo-osastointi EI 60 toteutuu. Poikkeus 2: Kerroksista uloskäytäväportaaseen B johtavien ovien mitat - Määräys: YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 34§. Uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200 millimetriä ja uloskäytävän korkeuden on oltava vähintään 2 100 millimetriä. - Poikkeaminen: Kerroksista porrashuoneeseen B johtavien ovien sekä porrashuoneen ulko-oven korkeus on 2000 mm. Porrashuoneen ulko-oven leveys on 1000 mm. Kerrostaso-ovien kulkuaukon vapaa korkeus tulee varmistumaan ovivalmistajan tuotantokuvista. - Perustelu: Ovien korkeuden osalta tilanne on olemassa oleva, jota ei muuteta kivirakenteisten seinien takia. Oviaukoissa on rakennetarkastajan hyväksymät palo-ovet vuodelta 1991 tai 2008. Lisäksi ovi porrashuoneesta ulos kadulle on kadun korkeuden ja kivirakenteisen sisäänvedon takia korkeudeltaan 2000 mm. Porrashuoneen B ulko-oven leveys on olemassa oleva. Porrashuoneesta voidaan poistua myös porttikonkiin vievästä ovesta ja porttikonkia pitkin kadulle. Yhteenlaskettu poistumisreitinleveys ylittää paloasetuksen vaatimuksen, vaikka suorin reitti kadulle on vain 1000 mm leveä. Porrashuonetta B ei myöskään käytetä hotellin kokoontumistilasta poistumiseen. Pienet uloskäytävämittojen alitukset eivät vaikuta oleellisesti poistumisturvallisuuteen, kun reitin kautta poistuvien ihmisten määrä on vähäinen. Poikkeus 3: Vanhan suojeltavan aulan pintakerrosluokat kerroksissa 3 ja 4 - Määräys: YM asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 23§. Majoitustilan huoneesta poistutaan sisäiseen käytävään ja sisäistä käytävää pitkin tulee olla pääsy kahteen erilliseen uloskäytävään. Sisäisen käytävän pintakerrosluokilta vaaditaan seinissä ja katossa luokitus B-s1, d0. - Poikkeaminen: Hotellihuoneesta kerroksissa 3 ja 4 Lapinlahdenkadun suuntaisella hotellin osalla poistutaan sisäiseen käytävään ja käytävää pitkin päästään kahteen erilliseen porrashuoneeseen. Sisäisen käytävän pintakerrosluokka on hotellihuoneen ja lähimmän uloskäytävän välillä vaadittu B-s1, d0. Huoneiden toinen poistumisreitti kulkee	

suojeltavan aulan kautta vaihtoehtoiseen uloskäytävään. Keskusaulan katto ja seinät noin 1,6 metrin korkeuteen saakka ovat pintakerrosluokkaa D-s2, d2. Muu osa keskusaulan seinistä ovat luokkaa A2-s1, d0.

- Perustelut: Keskusaulan tiloille kerroksissa 3 ja 4 on tulossa suojelumerkintä eli pintakerrokset tulee säilyttää alkuperäisinä. Suojeltava keskusaula palo-osastoidaan luokituksen EI 60 mukaisin rakentein. Keskusaula erotetaan muusta sisäisestä käytävästä palo-osastoivoin ovin. Ovet ovat normaalisti avoimena ja ne päästetään sulkeutumaan paloilmoittimen ohjaamana. Poistuminen on mahdollista kahteen erilliseen uloskäytävään, joskin reitti toiseen uloskäytävään kulkee tilan läpi, jossa sisäisen käytävän kaikki pintakerrosluokat eivät täyty. Molempia uloskäytäviä voidaan käyttää poistumistilanteessa. Ainoastaan keskusaulassa tapahtuva tulipalo estää keskusaulan käytön. Tällaisessakin tapauksessa kaikista hotellihuoneista on pääsy uloskäytävään mutta vaihtoehtoisen uloskäytävän käyttö estyy.

Poikkeamiset on käyty läpi ennakoneuvotteluissa pelastuslaitoksen edustajan kanssa.

Poikkeus 4: Uusien teknisten laitteiden sijoittaminen vesikatolle

- Määräys: Asemakaavamääräys KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN: Teknisiä tiloja ja laitteita ei saa sijoittaa näkyvään katujulkisivukokonaisuuteen. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa sisäänvedettynä 45 asteen kulmaan räystäslinjasta. Suojelluissa rakennuksissa tekniset tilat ja laitteet tulee aina integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.
- Poikkeaminen: Määräyksestä poiketaan vähäisesti: katolle sijoitetaan uusi IV-kone sekä jäähdytysjärjestelmän ulkoyksiköt. IV-kone asennetaan olemassa olevalle laitepedille nykyisten laitteiden tilalle, jäähdytysjärjestelmän ulkoyksiköt uusille asennustelineille.
- Perustelut: Uudet laiteasennukset sijoitetaan rakennuksen sisäpihan puoleisille kattolappeille, ja ne eivät ole näkyvissä kadun puolelle. Sisäpihan puolella on jo olemassa olevia laiteasennuksia, joiden laitepetiä hyödynnetään osan uusista laitteista asennuksessa. Jäähdytysjärjestelmän ulkoyksiköitä ei ole mahdollista integroida rakennukseen kajoamatta vesikaton muotoon. Laitteita ei asenneta erillisiin rakennusosiin, eikä vesikaton muotoa muuteta. Uudet laiteasennukset vesikatolla eivät heikennä rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuta arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Poikkeus 5: portaiden kaiteet A- ja C-portaassa.

- Määräys: Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017, 7§. Kaiteen suojaavan osan on ulottuttava vähintään 0,7 metrin korkeudelle tasanteen tai askelman pinnasta. Siinä ei saa olla vaakasuoria rakenteita tai kuvioita, jotka tekevät kiipeilyn mahdolliseksi.
- Poikkeaminen: Olemassa olevat porraskaiteet sisältävät kuvioita, jotka voivat mahdollistaa kiipeämisen.
- Perustelut: Nykyiset kaiteet sijaitsevat suojelluissa porrashuoneissa, ja niiden muoto on rakennushistoriallisesti arvokas.

Lausunnot

Pelastuslaitos, 26.6.2026, Ei puollettu
Helsingin kaupunginmuseo, 2.7.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Naapurin kuuleminen	2 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Rasitustodistus	1 kpl
Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
Valtakirja	1 kpl

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksiin.

Rakentamislain 41 § mukaisesti vahvistetaan kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 200 henkilöä.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamisia. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 12 §, 41 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a § ja 111 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Lupaehto

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Laadunvarmistusselvitys asemakaavan sr-2-suojelumääräysten ja poikkeamispäätöksen rakennussuojelua koskevien ehtojen toteutumisesta. Selvitys tulee toimittaa hyvissä ajoin Lupapisteeseen ennen aloituskokousta.

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

Vahvistetaan kokoontumistilaksi ja siinä samanaikaisesti oleskelevien henkilöiden enimmäismääräksi seuraavasti: 2. kerroksen vastaanotto/tarjoilualue, 200 henkilöä. Kokoontumistilan suurinta sallittua henkilömäärää osoittava ilmoitus on kiinnitettävä tilan seinälle näkyvälle paikalle.

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.

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

Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteumamalli tallennettava IFC -tiedostona Lupapisteeseen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua on tiedot päivitettävä Ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys (1089/2024) mukaisesti.

Käsittelyn määräaika

6 kk

Laskennallinen käsittelyaika	1 kk 2 pv Lupahakemus on käsitelty määräajassa.
Käsittelijä	Petri Neuvonen
Päätäjä	Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Petri Neuvonen Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki
Päätöspäivämäärä	14.7.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	15.7.2026
Muutosta haettava	viimeistään 21.8.2026
Päätös lainvoimainen	22.8.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 22.8.2029 ja saatettava loppuun 22.8.2031 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.

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
Vaihe: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Fyysisesti tai postitse toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluihin määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuksen on saavuttava rakennusvalvontapalveluiden sähköpostiin määräajan viimeisenä päivänä.