

Lupatunnus	LP-091-2025-02562
Kiinteistötunnus	91-4-87-1
Kiinteistön osoite	Yrjönkatu 18
Tilan nimi	KORPPIKOTKA-KORTTELI
Pinta-ala	0.1520 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Y Yleisten rakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Opetusrakennuksen peruskorjaaminen ja laajennus sekä aloittamisoikeus
Lisäselvitykset	Kohde on vuonna 1884 valmistunut koulurakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Sebastian Gripenberg. Rakennuksessa on kolme kerrosta, kellari ja ullakko. Rakennus on sittemmin ollut opetuskäytössä koulu- ja korkeakoulurakennuksena ja nykyisellään Svenska Folkskolans Vänner rf:n toimitiloina kyseisen yhdistyksen omistuksessa. Rakennuksen tilat peruskorjataan ja rakennuksen käyttötarkoitus säilyy opetusrakennuksena. Toiminta keskittyy kulttuuriin, sivistykseen sekä opetus- ja koulutusalaan. Tilajärjestelyjä muutetaan kevyiden väliseinien muutoksin. Tilat ovat pääasiassa erilaisia toimisto-, neuvottelu- ja opetustiloja ja osa tiloista soveltuu yleisötilaisuuksien järjestämiseen. 2. kerroksessa on juhlasali. 1. kerroksessa oleva ravintola muutetaan kahvilaksi, jota palvelevat wc-tilat sijaitsevat kiinteistön 1. kerroksessa ja kellarissa. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on kaikissa kerroksissa ja lisäksi kellarissa ja ullakolla. Kellarissa ja ullakolla on lisäksi teknisiä tiloja. Rakennuksen kaikki tekniset järjestelmät uudistetaan. Julkisivuihin kohdistuvat toimenpiteet ovat vesikatolla tekniikan vaatimat muutokset piippuihin sekä sisäpihan puolella olevan, 1980-luvulla rakennetun porrashuoneen osittainen laajentaminen. Porrashuonetta laajennetaan 2. ja 3. kerroksissa alempien kerrosten julkisivulinjaan. Laajennus mahdollistaa wc-tilojen lisäämisen. Laajennus ei ulotu tontin 4087/3 vastaisen palomuuriseinän yläpuolelle. Esteettömyyttä parannetaan sijoittamalla rakennuksen pääsisäänkäynti nykyiseen ravintolan sisäänkäyntiin Yrjönkadulla, rakentamalla tasonostin ja lisäämällä liikuntaesteisille käyttäjille mitoitettuja wc-tiloja. Sisäpihan alueelle 2000-luvun alussa rakennettu maanalainen studiotila puretaan osittain. Purettava kokonaisala on 146 m². Selvitys kaivu- rakennus- ja purkujätteen käsittelystä on toimitettu hakemukselle erillisenä liitteenä. Rakennussuojelu: Rakennus on erityisen hyvin säilynyt. Alkuperäiset porrashuoneet, aulat, entinen kotitalousluokka, salit, entiset luokahuoneet sekä käytävät ovat keskeisiä suojeltavia tiloja. Kohde on suojeltu valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla 18.9.1980. Kohde on luovutettu valtiolta nykyiselle omistajalle 10.3.2003 päivätyllä kauppakirjalla. Suojelupäätöksen päivittämiseksi ei ole ilmennyt erityistä tarvetta. Vuoden 2025 alussa on Uudenmaan elinkeino-, ympäristö- ja liikennekeskus laittanut vireille rakennusperintölain mukaisen rakennussuojeluasian, ja pyytänyt Museovirastolta lausunnon kohteen suojelun tavoitteista. ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan asia on vuoden 2025 lopussa edelleen vireillä ja näin ollen aiempi päätös toistaiseksi voimassa. Hankkeen rakennussuojelun asiantuntijaohjaus on tämän mukaisesti Museoviraston vastuulla. Rakennus on suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana myös voimassa olevassa asemakaavassa (kaavatunnus 12874, tullut voimaan 21.10.2025),

merkinnällä sr-1.

Museovirasto on 3.7.2025 antanut kohteen korjaus- ja muutossuunnitelmasta lausunnon. Museovirasto pitää suunnitelman toteuttamista rakennussuojelun tavoitteiden kannalta mahdollisena.

Savunpoiston järjestelyjä parannetaan. Osa käytävien ja entisten luokahuoneiden välisistä ovista varustetaan ovensulkimilla savuastostoinnin parantamiseksi.

Hakemuksen liitteeksi toimitetun haitta-aineselvityksen perusteella lattiapinnoitteiden alla on havaittu asbestipitoisia materiaaleja, mm. mustaa liimaa ja magnesiamaassaa. PAH-yhdisteiden vaarallisen jätteen pitoisuusrajan ylittäviä pitoisuuksia on havaittu välipohjapalkeissa ja vanhojen sähköjohtojen suojaputkissa. Raskasmetallien (lyijy, sinkki, koboltti) vaarallisen jätteen pitoisuusrajan ylittäviä pitoisuuksia on havaittu ovien ja ikkunoiden sekä karmien maaleissa. Lisäksi on havaittu haitta-aineiden vähäisempiä pitoisuuksia. Vaarallisia pitoisuuksia voi esiintyä myös muissa rakenteissa.

Aloittamisoikeus

Haetaan aloittamisoikeutta ennen rakentamislupan lainvoimaisuutta.

Perustelut: nykyiset käyttäjät ovat poistuneet rakennuksesta 1.12.2025 ja kiinteistön peruskorjaustyö pyritään aloittamaan mahdollisimman aikaisin, jotta talo ei olisi turhaa tyhjillään.

Ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta on tarkoitus suorittaa seuraavia valmistelevia töitä:

Rakennuksen sisäpuolen työt:

- talon tekeminen sähköttömäksi
- työmaan työaikaisten sähköjen rakentaminen
- vanhojen valaisimien talteenotto
- vanhojen ovien talteenotto
- museaaliset suojaukset
- 3. ja 4. kerroksen kevytpurkutyöt
- 3. ja 4. kerroksen talotekniikkapurkutyöt
- erilaiset rakenneavaukset suunnittelua varten

Ulkopuolen työt:

- katualueiden vuokraus ja aitaus liikennejärjestelyineen
- sisäpihan pintarakenteiden purku (kiveyksien ja vanhojen verhouksien purku)

Tontille on valmisteilla kaavamuuotos, jonka tarkoitus on mahdollistaa lisärakentaminen sisäpihalle nykyisen maanalaisen studiotilan paikalle.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä: 4540

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.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
LVI-suunnittelija	Erittäin vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Vastaava rakennesuunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Vastaava rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri

Kerrosala	56 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	56 m ²
Tilavuus	80 m ³
Laajennettava kokonaisala	24 m ²
Uusi kokonaisala	4939 m ²
Poikkeamiset	Hankkeen myötä toteutuva kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, ylitys 16 k-m ² .

Alueella voimassa oleva asemakaava 12874 on tullut voimaan 21.10.2025. Hankkeen suunnittelu on aloitettu edellisen asemakaavan pohjalta, jossa tontilla on ollut enemmän rakennusoikeutta niin, että ylitystä ei syntynyt. Ylityksen suuruus on noin 0,3 % rakennuksen kerrosalasta. Tontille on lisärakentamista varten valmisteilla kaavamuutos, jossa tontin rakennusoikeutta tarkistetaan edelleen riittäväksi.

Poikkeaminen on kokonaisuus huomioon ottaen vähäinen ja hyväksyttävästi perusteltu.

Lausunnot	Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 18.11.2025, Lausunto Pelastuslaitos, 16.12.2025, Ei puollettu Pelastuslaitos, 17.12.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäiset vaikutukset naapureihin huomioon ottaen.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl Rasitustodistus 1 kpl Todistus hallintaoikeudesta 3 kpl Valtakirja 1 kpl
Päätös	Myönnetty Haettu lupa ja aloittamisoikeus 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 esitettyä poikkeamista. Poikkeaminen katsotaan vähäiseksi. Aloittamisoikeuden perustelut ovat hyväksyttävät.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 § ja 78 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	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.

Rakentamista valmistelevien töiden aloittamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörille. Ennen töiden aloittamista on rakennetarkastusinsinöörille toimitettava tarkastusasiakirja sekä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten purkamis- ja rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan (työmaa-alueen rajaus, pöly, melu tai muut ympäristölle haitalliset vaikutukset). Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan.

Purkamis- ja rakentamistyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Asiakirjassa tulee olla nimettyinä vastuu- ja työvaihetarkastuksia suorittavat henkilöt. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Vastaavan työnjohtajan tulee olla hyväksyttyä ennen töiden aloittamista.

Ennen varsinaisen purkamis- tai rakentamistyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Kokoukseen on kutsuttava rakennusvalvonnan lisäksi edustaja Museovirastosta.

Ennen aloituskokouksen varaamista on toimitettava:

- 1) Rakennetarkastusinsinöörille maanalaisten tilojen purkamista koskeva purkamissuunnitelma.
- 2) Lupakäsittelijälle yksityiskohtainen laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §) tarkastus- ja valvontavastuista sekä menettelyistä työvaiheittain rakennussuojeluarvojen säilymisen osalta.
- 3) Lupakäsittelijälle muistio suojeltavien rakennusosien toteutuksen suunnittelua ja malliarviointia edellyttävistä kohdista (ks. "Mallitarkastus").

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

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Purkamis- ja rakentamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta sekä varautua myös raportoimattomien haitta-aine-esiintymien paljastumiseen. Haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä tarvittaessa laboratoriotutkimuksin.

Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon voimassa olevat säädökset asbestityön turvallisuudesta.

Hankkeeseen ryhtyvä on huolehdittava, että purkaminen tapahtuu turvallisesti ja että kohteelle nimetään erityisesti työmaan työsuojelusta ja työturvallisuudesta vastaava henkilö.

Purkujätteen kuljetuksesta on laadittava jätelain edellyttämä siirtoasiakirja. Siirtoasiakirjat on esitettävä rakennusvalvonnalle.

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-ainepitoisuudet eivät tehtyjen korjaustoimenpiteiden jälkeen ylitä sallittuja raja-arvoja.

Pääsuunnittelija vastaa rakennussuojelun toteutumisesta hankkeessa ja huolehtii Museoviraston edellyttämien selvitysten ja korjaustöiden dokumentoinnin järjestämisestä. Rakennusosien työmaa-aikaisten suojausten riittävyys tulee tarkistaa yhteistyössä

Museoviraston kanssa. Suunnitteluun mahdollisesti tarvittavat muutokset on hyväksyttävä myös Museovirastolla ennen niiden toteutukseen ryhtymistä.

Mallitarkastus: Suojeltavien rakennusosien toteutustavan suunnittelua ja työmaalla tehtävää malliarviointia edellyttävistä kohdista tulee pääsuunnittelijan yhteistyössä Museoviraston kanssa laatia muistio, jonka mukaisesti suunnitelmien ja toteutuksen arvioinnit järjestetään työn edetessä, ennen työvaiheisiin ryhtymistä. Muistio toimitetaan rakennusvalvontaan lupakäsittelijälle ennen aloituskokouksen varaamista. Muistion sisältöä voi täydentää töiden edetessä. Malliarvioinnit tehdään yhteistyössä rakennusvalvonnan ja Museoviraston kanssa ja näistä toimitetaan muistiot lupapisteeseen.

Pihasuunnitelma: Sisäpihan toteutuksesta on laadittava piha- ja istutussuunnitelma, joka toimitetaan rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille ennen pihan rakennustöiden aloittamista. Pihasuunnitelma ei ole tällä luvalla tarpeen, jos piha-alueella ryhdytään muun myönnetyyn rakentamislupan mukaista rakentamista valmisteleviin toimiin ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä.

Paloturvallisuussuunnitelmat on päivitettävä kokoontumistilojen osalta, minkä jälkeen rakennuksessa olevat kokoontumistilat ja niiden enimmäishenkilömäärät on vahvistettava erillisellä päätöksellä ennen rakennuksen käyttöön hyväksymistä.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, rakennuksessa on suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus.

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

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Peruskorjaushankkeesta on laadittava korjausraportti, joka on toimitettava Museovirastolle ja lupapisteeseen ennen lopullista loppukatselmusta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätieselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan. Hankkeen valmistuttua purkumateriaali- ja rakennusjätieselvitys on päivitettävä Ympäristöministeriön asetuksen purkumateriaali- ja rakennusjätieselvityksestä (1089/2024) mukaisesti.

Päätösote lähetetään tiedoksi Museovirastolle ja Uudenmaan elinkeino-, ympäristö- ja liikennekeskukselle.

Käsittelijä
Päätätjä

Atte Kiianen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Atte Kiianen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

12.1.2026
13.1.2026
viimeistään 19.2.2026
20.2.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 20.2.2029 ja saatettava loppuun 20.2.2031 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.

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.