


Lupatunnus	LP-091-2025-07915
Kiinteistötunnus	91-2-37-19
Kiinteistön osoite	Fabianinkatu 28
Tilan nimi	HIRVI-KORTTELI
Pinta-ala	0.1069 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue sr-2 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Tilamuutoksia kaikissa kerroksissa, katujulkisivun korjaaminen ja vesikaton uusiminen sekä rakennetaan uusi IV-konehuone oppimiskeskus Aleksandrian vesikatolle

Lisäselvitykset

Jugendrakennus on nelikerroksinen ja alun perin vuonna 1909 asuinrakennukseksi valmistunut suunnittelijoina arkkitehtitoimisto Lindgren & Stenius. Oppimiskeskus Aleksandria rakennettiin tontille 2000-luvun alussa. Voimassa olevassa asemakaavassa (10762) vuodelta 2000 rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2.

Hankkeessa tehdään tilamuutoksia kaikissa kerroksissa, Fabianinkadun puoleinen katujulkisivu kunnostetaan ja vesikatto uusitaan aluskatteelliseksi. Toinen rakennuksen ullakolla sijaitsevasta kahdesta iv-koneesta, nykyisin oppimiskeskus Aleksandriaa palveleva, muutetaan palvelemaan korjattavan, vanhan osan tiloja. Aleksandrian korvaava iv-konehuone sijoitetaan Aleksandrian vesikatolle.

Tiloihin toteutetaan yliopiston käyttöön yleiskäyttöistä toimistotilaa ja tarvittavia aputiloja. 1.-4. kerrosten tiloista muodostetaan alkuperäistä huonejakoa palauttamalla muunneltavia avotoimistotiloja. Esteettömyyttä parannetaan muokkaamalla olevia esteettömiä WC-tiloja. Esteettömät yhteydet toimivat oppimiskeskus Aleksandrian kautta, jonka puolella hissiyhteydet sijaitsevat. Porrashuoneen kaide ei täytä nykymääräyksiä. Kaidetta ei muuteta ylimmän porrastanteen kaiteen korottamista lukuun ottamatta.

Fabianinkadun puoleinen katujulkisivu kunnostetaan säilyttäen, alkuperäiset koristeaiheet ja -laatoitukset säilytetään ja kunnostetaan. Kadunpuoleisen vesikaton muoto, väri ja yksityiskohdat säilytetään pääpiirteittäin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on 29.9.2025 neuvotellut Museoviraston kanssa. Museoviraston mukaan hankkeessa suojelutarpeet on hyvin huomioitu, julkisivun ennallistaminen / korjaaminen sekä vesikaton korjaaminen ovat toimenpiteinä merkittäviä. Alkuperäisenä säilynyt porrashuone on rakennuksessa merkittävä sisätila ja kaiteen säilyttäminen ennallaan on tavoitteena, vaikkei se täytä nykymääräyksiä. Alkuperäisen suuntaisen tilajaon palauttaminen ja alkuperäisten rakennusosien ja yksityiskohtien säilyttäminen ja näkyville jättäminen on toivottavaa.

Oppimiskeskus Aleksandrian katolle rakennetaan uusi Aleksandriaa palveleva elementtirakenteinen, katolle nostettava iv-konehuone 43 m². Jäähdytyskonehuoneen kattopinta on ainoa alue, johon konehuone voidaan kohtuullisin järjestelyin sijoittaa. Uusi sijainti parantaa Aleksandrian ilmanvaihdon toimivuutta ja energiatehokkuutta. Muutoksen jälkeen vanhan osan ullakolta voidaan poistuvia kanavoiteja purkaa, jolloin vapautuu tilaa tiloissa toimimiseen ja poistumisjärjestelyt selkeytyvät.

Ilmoitettu muutosalueen laajuus 2 272 m² ja muutosalueen korjausaste 41%.

Toimitetut selvitykset

- Julkisivujen kuntotutkimusraportti 11/2025
- Kosteudenhallintaselvitys
- Korjausrakentamisen energiaselvitys
- Energiatodistus
- Paloturvallisuuden riskiarvio (R1 / R1-3)
- Paloturvallisuussuunnitelma ja paloturvallisuussuunnitelman liitekuvat
- LVI-Rakennustapaselostus
- Rakennushistoriaselvitys

Lausunnot

Museovirasto on 21.4.2026 antanut sähköpostikannanoton. Suojelupäätös ei kohteessa erikseen edellytä Museoviraston kuulemista lausunnolla. Museovirasto on käynyt lupa-aineiston läpi eikä suunnitelmassa ollut Museoviraston näkökulmasta uusia toimenpiteitä; 29.9.2025 pidetyn kokouksen muistio on edelleen ajantasainen Museoviraston huomioiden osalta. Ennen kaikkea suojelupäätöksen mukaisesti julkisivut ja vesikaton korjaustyöt ovat keskeisiä. Ennen hankkeen aloittamista tulee sopia yhteydenpidosta ja tarvittavista mallikatselmuksista Museoviraston kanssa.

Asemakaavoitus on 21.01.2026 antamassaan lausunnossa huomionut, että asemakaavassa määritellään iv-konehuoneen osa-alueella "Ilmastointikonehuoneen rakennusala. Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennusalalle lattiatasolle +32.0 ja niiden ylin vesikaton korkeusasema saa olla enintään +36.3." Konehuoneolisäys esitetään sijoitettavaksi 0,80 m vesikaton tason yläpuolelle irti vesikatosta vastoin kaavamääräystä. Kontin katon korkeus on noin +40.85. Sen päälle esitetty ulospuhallin nousee 1,3 m korkotasoon +42.4. Esitetty hanke poikkeaa siten kontin rakenteiden korkeustason osalta noin 4,5 m ja kontin katolle sijoitetun ulospuhaltimen osalta noin 6 m. Ehdotettu kontti tulee siirtää keskeemmälle korttelin sisäosaa osaksi kontti- ja varavoimakonehuoneryhmäkokonaisuutta naapurikiinteistön (2/37/23) puolella. Asemointi korkeussuunnassa tulee sovittaa samaan korkeuteen viereisen kiinteistön kontin kanssa. Korkein ulospuhalluskohta tulee madaltaa muun kalusteen kattotasoon.

Kaavoittajan lausuntoa noudattaen tekniset reunaehdot huomioiden IV-kontti on siirretty sisemmäs ja ulospuhallimet poistettu sen päältä.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 11 739,14 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Rakennusoikeus

Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus:

- maanpäällinen 3 845 k-m²
- maanalainen 800 k-m²

Käytetty rakennusoikeus (ei muutoksia)

- maanpäällinen 3 792 k-m²
- maanalainen 854 k-m²
- laajennus; IV-konehuone vesikatolla 43 m²
- kokonaisala muutoksen jälkeen 5 503 brm²

Suunnittelun vaativuus

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

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	██████████, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	██████████, arkkitehti

	Vastaava rakennesuunnittelija	[REDACTED], insinööri
	LVI-suunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Tilavuus	140 m ³	
Laajennettava kokonaisala	43 m ²	
Uusi kokonaisala	5503 m ²	
Paloluokka	P1	
Poikkeamiset	Poikkeaminen asemakaavasta	

Oppimiskeskus Aleksandrian katolle rakennettavan uuden iv-konehuoneen räystääskorkeus +40.97 ylittää kaavassa sallitun korkeusaseman +36.3. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että uusi konehuone tarvitaan, koska vanhan osan ullakolle ei mahdu tarpeellinen talotekniikka muuttamatta suojeltua vesikattoa. Uusi konehuone sijoitetaan keskeemmälle korttelia siten, ettei se näy kadulle. Viereisen Kaisa-talon katolla on vastaavanlaisia teknisiä tiloja sisältäviä kontteja, joiden koko, värit ja räystääskorkeus täsmäävät suunnitellun uuden konehuoneen kanssa.

Lausunto	Asemakaavoitus, 21.1.2026, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.
Liitteet	Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl Lausunto 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Päätöksen perustelut	Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset asemakaavasta ovat vähäiset ja perustellut.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 12 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 § ja 63 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloittamisilmoitus Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja. Työmaajärjestelyissä huomioitava käytössä olevien oppimistilojen kerroksista 2 – 4. toinen uloskäytävä (porras A) korvaava työmaa-aikainen järjestely. 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. Ennen hankkeen aloittamista tulee sopia yhteydenpidosta ja tarvittavista

mallikatselmuksista Museoviraston kanssa.

Rakennussuojelun vastuuhenkilö hankkeessa on pääsuunnittelija, joka vastaa siitä, ettei rakennuksen arkkitehtonisia ominaispiirteitä, kaupunkikuvallisia tai maisemakulttuurillisia arvoja tarvella ja arvoihin olennaisesti vaikuttavista muutoksista rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen kanssa ennen muutosten toteutusta.

Kopio rakennuslupapäätöksestä toimitetaan Museovirastolle.

Käsittelijä
Päätätjä

Hanna-Leena Rissanen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Hanna-Leena Rissanen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.4.2026
27.4.2026
viimeistään 3.6.2026
4.6.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.6.2029 ja saatettava loppuun 4.6.2031 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. Viranomaisella 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
Vaihde: 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.