

Lupatunnus	LP-091-2025-08901
Kiinteistötunnus	91-43-61-6
Kiinteistön osoite	Abraham Wetterin tie 4
Pinta-ala	1.3584 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavan tunnus: 8238 Lainvoimaisuus: 1981
	TTV: Teollisuus- ja/tai varistorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide	Teollisuusrakennuksen pääkäyttötarkoituksen muutos määräaikaaisesti opetuskäyttöön poikkeamispäätöksen nojalla.
Lisäselvitykset	Poikkeamislupa on myönnetty pääkäyttötarkoituksen muutokselle ja autopaikkojen toteuttamiselle 31.12.2040 asti. Pääkäyttötarkoituksen muutos peruskoulujen ja lukion väestökouluksi. Uusi määräaikainen pääkäyttötarkoitus on Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset, (0820 rakennusluokitus 2018). Uusi kerrosala on 15978 m², joka jakaantuu seuraavasti: Oppilaitoksen tilat: • kellari 2 841 m² • 1. kerros 782 m² • 2. kerros 3473 m² • 3. kerros 1445 m² yhteensä 8541 m² (54%) teollisuus ja varasto 6299 m² (39%) toimisto 1138 m² (7%). Lisäksi haetaan pysyvää rakentamislupaa seuraaville toimenpiteille: Rakennusrungon sisäisen laajennus 21 m². Rakenteelliset, toiminnalliset ja tekniset muutokset muutosalueella kaikissa kerroksissa ja kellarissa. Muutoksia julkisivuissa ja vesikatolla sekä pihajärjestelyissä. Nykyisen S1-luokan väestönsuojan laajentaminen. Nykyisen jätekatoksen purkaminen ja uuden jätesuojan 34 m² rakentaminen. Määräaikaiselle katokselle 240 m² haetaan pysyvää rakentamislupaa. Katokselle on 7.12.2010 myönnetty lupa aikaisemman määräaikaisen luvan 43-3531-10-B yhteydessä. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on aikaisemmin ollut Kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus (autokorjaamo). Tämän luvan yhteydessä rakennuksen oikea käyttötarkoitus (määräaikaisen oppilaitos-käyttötarkoituksen jälkeen) korjataan asemakaavan mukaiseksi Teollisuus- ja pienteollisuustalot (092 rakennusluokitus 2018). Kiinteistön nykyinen kylmäasema puretaan erillisenä hankkeena. Kylmäaseman operaattori hoitaa purkamisen. Purkamiselle on myönnetty lupa LP-091-2026-00180. Pelastuslaitos on lausunnossaan puoltanut esitettyä poikkeamista väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, väestönsuojan koosta ja paikkaluvusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta on 20.2.2026 pyydetty lausuntoa hankkeen vuokrasopimuksenmukaisuudesta. Vastausta ei ole tullut määräaikaan mennessä, joten on todettu, ettei huomautettavaa ole.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 30 338,85 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Erittäin vaativa

Rakennusoikeus

Tonttitehokkuusluku on enintään $e = 2,0$ (27 168 m²)

Rakennusoikeus:
käytetty 15 957 m²
laajennus 21 m²
pihakatos 240 m²
jätesuoja 34 m²
Yhteensä käytetään 16 252 m²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	 , arkkitehti
Rakennussuunnittelija	 , arkkitehti
Rakennesuunnittelija	 , diplomi-insinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	 , maisema-arkkitehti
LVI-suunnittelija	 , LVI-insinööri
Akustiikkasuunnittelija	 , insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	 , diplomi-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	 , diplomi-insinööri

Kerrosala

295 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

295 m²

Tilavuus

1362 m³

Rakennettava kokonaisala

274 m²

Uusi kokonaisala

16650 m²

Poikkeamiset

Määräys: Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 408/2011 2§ Väestönsuojan varsinaisen suojatilan koko
Pelastuslain 71 ja 72 §:ssä tarkoitetun väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta.
...
Jos teollisuus-, tuotanto- ja varistorakennukseen rakennettava väestönsuoja olisi tarpeettoman suuri rakennuksessa tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla pysyvästi työskenteleviä ja oleskelevia varten taikka jos opetusalan tai hoitoalan rakennukseen rakennettava väestönsuoja olisi liian pieni oppilaspaikkoihin taikka hoitopaikkoihin nähden, voidaan väestönsuojan koko määrätä sen henkilömäärän mukaan, joka rakennuksessa keskimäärin oleskelee. Jos väestönsuoja mitoitetaan tässä momentissa tarkoitetun henkilömäärän mukaan, suojatilan tulee olla 0,75 neliometriä henkilöä kohden, jollei erityisestä syystä tarvita suurempaa tilaa.

Poikkeaminen:

Poiketaan väestönsuojanpaikkojen lukumäärästä. Rakennuksen uuden määräaikaisen käyttötarkoituksen mukainen väestönsuojapaikkatarve on suurimman koulun henkilömitoituksen mukaan 853 paikkaa. Kiinteistössä on 213 väestönsuojapaikkaa, joista 140 paikkaa on alkuperäisessä C-luokan väestönsuojassa ja 73 paikkaa myöhemmän laajennusosan S1-luokan suojassa.
Laajennetaan rakennuksen S1-luokan väestönsuojaa siten, että siinä on 180 paikkaa, jolloin kiinteistössä on väestönsuojapaikkoja 320 hengelle.

Perustelut:

Pelastuslain 21.4.2023/754 75§ mahdollistamat helpotukset:

Kohtuuttoman suuret rakentamiskustannukset hankkeen kokonaisuuteen nähden. Vanhan C-luokan vss:n korjaaminen ja väestönsuojapaikkojen rakentaminen suurimman koulun henkilömäärän mukaan olisi noin 18 % kouluhankkeen kokonaiskustannuksista. Vanhan C-luokan vss:n korjaaminen ja uuden osan S1-luokan suojan laajentaminen täysimittaiseksi on noin 3,7 % kouluhankkeen kokonaiskustannuksista.

Pelastusviranomainen on ennakkoneuvotteluissa hyväksynyt esitetyn väestönsuojalaajuuden ja puoltanut hakemuksessa esitettyjä suunnitelmia.

Tilanteessa, jossa väestönsuojaa tarvittaisiin käyttöön, käyttäjä (=koulu) sopeuttaa toimintaansa ja henkilömääränsä.

Koulun maksimihenkilömäärä 745 toteutuu ainoastaan kahden vuoden ajan, muina vuosina henkilömäärä on n. 514-658. Väistöketjun henkilömäärä on keskimäärin 625. Koulukäyttö on väliaikaista, poikkeamislupaa koulukäytölle haettu ja myönnetty maanvuokrakauden loppuun asti 31.12.2040.

Määräys: Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle

Poikkeaminen: Uuden poistumisportaan ulko-oven ritilätasanne ja kaide ulottuvat tontin rajalta 1,5 m katualueelle 4,3 m leveydeltä.

Perustelu: Uusi poistumisporras, joka toimii myös koulu sisäisenä portaana, toteutetaan vanhaan autohissikuiluun. Porrasmittaus ja kaistaleveys eivät mahdollistaneen oviaukkoa alemmas. Jatketaan olemassa olevaa sisäänkäyntitasannetta ja puretaan samassa yhteydessä vastaavan kokoinen poistumisporras katualueelta.

Määräys: Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 631/2024

5 § Asuin- ja majoitushuoneen sekä työtilan ikkuna

Jos työtilassa on ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta, jollei työtilan valaistusta ole järjestetty toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla tai työn luonteen niin edellyttäessä osaksi tai kokonaan keinovalolla.

Poikkeaminen:

322 Opetustila: ikkunapinta-alaa on 7 % tilan lattia-alasta. 231 Opetustila: ikkunapinta-ala on 6 % lattia-alasta.

Perustelut:

Rakennuksen nykyinen runko ja julkisivu rajoittavat. Julkisivun umpiosuutta on aikojen saatossa muutettu ja nykyinen kantava rakenne julkisivulla on epäselvä. Esitetyllä tilajärjestelyllä mahdollistetaan suora luonnonvalo viereisiin pienryhmähuoneisiin 230 ja 321, jotka muutoin jäisivät täysin ilman luonnonvaloa.

Lausunto

Pelastuslaitos, 28.4.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

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

Liitteet

ELY:n tai kunnan poikkeamapäätös	2 kpl
Energiaselvitys	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	1 kpl
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl

Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl
Päätösote	1 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Selvitys rakennuksen kunnosta	1 kpl
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä	2 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Selvitys sisäilmastotavoitteista ja niihin vaikuttavista tekijöistä	1 kpl
Sijoituslupa-asiakirja	2 kpl
Todistus hallinto-oikeudesta	1 kpl
Turvallisuusselvitys	1 kpl
Valtakirja	3 kpl
Väestönsuojasuunnitelma	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muut poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a §, 76 §, 111 § ja 116 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Maastoonmerkintä
Pohjakatselmus
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Hulevesisuunnitelma
IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Palokatkosuunnitelma

Lupaehdot

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan ja vastaavan työnjohtajan kelpoisuus on todettu.

Hyvissä ajoin ennen aloituskokousta on Lupapisteeseen toimitettava:

- Työmaasuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys

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

Koska opetustilojen rakentaminen teollisuusrakennukseen asettaa hankkeen toteutukselle erittäin korkeat vaatimukset, on hyvän lopputuloksen varmistamiseksi noudatettava erityismenettelyä ja toimitettava asiantuntijan laatima laadunvarmistusselvitys opetustilojen toiminnallisuudesta erityisesti niiden tilojen osalta, joissa luonnonvalon saanti on vähäistä.

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.

Ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön pilaantuneen maaperän puhdistusta koskevassa päätöksessä 31.3.2026 annettuja määräyksiä ja ohjeita on noudatettava.

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

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi on pelastuslaitoksen tarkastus oltava pidetty.

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

Rakennus ja tilat saavat olla asemakaavasta poikkeavassa käyttötarkoituksessa kauintaan 31.12.2040 asti. Rakennus ja tilat on palautettava ennen määräaikaa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Samalla asemakaavan mukaiset autopaikat tulee olla toteutettuna käyttötarkoitusten edellyttämällä tavalla. (Määräaika 31.12.2040)

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
3 kk 10 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätätjä

Valtteri Suontausta
Läntisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Salla Mustonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

26.6.2026
29.6.2026
viimeistään 5.8.2026
6.8.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.8.2029 ja saatettava loppuun 6.8.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika 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.