

Lupatunnus	LP-091-2026-00761
Kiinteistötunnus	91-4-77-26
Kiinteistön osoite	Abrahaminkatu 1-5
Pinta-ala	0.6405 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaavanumero: 12627 KH Hotellirakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	

Toimenpide

Käyttötarkoituksen muutos oppilaitosrakennuksesta (0830) hotelliksi (0320)

Lisäselvitykset

Opetuskäytössä toiminut rakennus muutetaan hotelliksi. Oleviin tiloihin sijoitetaan 25 hotellihuonetta. Majoitustilaa on yhteensä 33:lle henkilölle. Loput tilat ovat hotellivieraita palvelevia työ-, oleskelu-, spa-, ravintola- ja aulatilajoja, sekä henkilökunnan tiloja. Kellariin rakennetaan uusi saunaosasto pesutiloiheen nykyisen puretun suurtalouskeittiön paikalle.

Suunnitelma poikkeaa esteettömyysasetuksen (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017) uudisrakentamiselta edellytetystä vaatimustasosta hissikorin mitoituksen osalta. Kaikkia kerroksia palvelevan olevan hissikorin sisämitat ovat 1100 x 1200 mm. Poikkeamaa perustellaan olevalla tilanteella sekä porrashuoneiden ja toisen hissikorin suojelulla. Toinen hissi palvelee kerroksia 1. - 5. ja sen korin sisämitat ovat 1600 mm x 1550 mm ja täyttää esteettömyysvaatimuksen.

Suunnitelma poikkeaa käyttöturvallisuusasetuksen (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017) uudisrakentamiselta edellytetystä vaatimustasosta olevien kaiteiden kokonaiskorkeuden, kaiteen suojaavan osan, käsijohteiden jatkuvuuden ja käsijohteiden molemminpuolisuuden ja porrasmitoituksen osalta. Poikkeamia käyttöturvallisuusasetukseen perustellaan olevalla tilanteella, rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisellä sekä porrashuoneiden suojelumääräyksillä. Poikkeamat uudisrakentamistasoon eivät johda ilmeisen turvattomaan tilanteeseen.

Suunnitelma poikkeaa ääniympäristöasetuksen (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017) uudisrakentamiselta edellytetystä asetustasosta. Hankkeen toimittaman akustisen selvityksen mukaan askeläänät kuuluvat selvästi kerrosten välillä. Majoitustilojen ja käytävän välisten seinien läpi käytävään puhe kuuluu ja on mahdollisesti ymmärrettävää. Majoitustilojen välisten seinien läpi puhe kuuluu, mutta ei ymmärrettävästi. Selvityksen pohjalta esitetään, että kyseisillä ääneneristävyyksillä hotellihuonetilat toimivat majoitustiloina sallien riittävän hyvät nukkumisolosuhteet, kun ymmärretään, että vanhan rakennuksen ääneneristävyys ei vastaa nykyisten rakennusten ääneneristävyystasoa, ja että majoitushuoneissa ei voi tuottaa meluaa samalla tavalla kuin uusissa majoitusrakennuksissa. Yksityisyys säilyy, kun puhutaan normaalilla äänellä.

Hakemukselle on toimitettu kiinteistöjen välinen yhteisjärjestelysopimus. Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu tonttien 26, 27 ja 28 välillä huoltoyhteyksien, pelastusteiden sammutusreiteistä, pelastuslaitoksen nostopaikoista, talotekniikan sijoittamisesta, hulevesien johtamisesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä, perustusten ja muiden rakenteiden sijoittamisesta, jätehuoneen järjestelystä, piha-alueen portin käytöstä ja naapurin etuun vaikuttavien rakennusten ulokkeiden sijoittamisesta.

Hakemukselle on toimitettu paloturvallisuussuunnitelma ja liitteet paloteknisestä suunnitelmasta. Pelastuslaitoksen lausunnossa 27.5.2026 suunnitelmaa ei puollettu ja pyydettiin tarkentamaan poistumistieperiaatetta siten, että rakennuksen juhlaportaikko ei ole osa majoitushuoneiden poistumisratkaisua. Lausunnossa pidettiin huoneistojen kokoa suhteessa henkilömääriin perusteettoman isoina. Lisäksi suositeltiin, että rakennukseen lisätään paloposteja riskillisemmän käytön vuoksi. Paloturvallisuussuunnitelman liiteaineistosta puuttuu asemakuva. Suunnitelman tilaohjelma ja poistumistieperiaate on

päivitetty siten, että juhlaportaikko ei ole osa majoitustilojen poistumISRatkaisua.

Hakemukselle on toimitettu Rakennushistoriallinen selvitys ja selvitys rakennuksen rakennussuojelun toteutumisesta. Selvityksessä osoitetaan, että toimenpiteillä on vähäinen vaikutus rakennuksen asemakaavassa suojeltuihin rakennusosiin. Selvityksessä esitetään, että suojellut tilasarjat ovat hotellivieraiden yhteiskäyttötiloja, ja varsinaiset majoitustoiminta tapahtuu olevissa luokkatiloissa. Rakennukseen kohdistuvat muutokset ovat rakennukseen vähäisesti vaikuttavia paloteknisiä ja teknisiä muutoksia. Suojelluille käytäville avautuvat suojellut sisäovet muutetaan hienovaraisin paloturvallisuutta parantavin muutoksin hotellihuoneiden oviksi.

Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 12 218,75 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

17270 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennesuunnittelija	Vaativa
IV-suunnittelija	Vaativa
Palotekninen suunnittelija	Vaativa
KVV-suunnittelija	Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
IV-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Palotekninen suunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
KVV-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri

Paloluokka

P1

Lausunnot

Asemakaavoitus, 22.5.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos, 27.5.2026, Ei puollettu

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta. Naapurikiinteistön 91-4-76-7 haltijat ovat huomauttaneet seuraavista asioista:

Naapurikiinteistöllä 91-4-76-7 ei ole huomautettavaa käyttötarkoituksen muutokseen tai saneeraukseen liittyviin toimenpiteisiin. Kiinteistön haltijat huomauttavat, että asemakaavan mukainen lisärakentamiselle varatun rakennusalan hyödyntäminen täysimääräisesti vaarantaisi toteutuessaan puiden säilymisen ja heikentäisi kadun viihtyisyyttä ja vihreyttä muuten kivisellä kadulla. Kiinteistönhaltija huomautti, että puiden kaataminen rikkoisi naapurikiinteistön asukkaiden mahdollisuuksia nähdä yksittäisiä puita kolmen metrin etäisyydeltä, saavuttaa 30 prosentin puuston kattopeitto näkymässä sekä hyötyä 300 metrin etäisyydellä sijaitsevasta puistosta tai laajemmasta viheralueesta. Ohjeistus on Helsingin kaupungin vihreän kaupunkistrategian mukainen tavoite. Kiinteistön haltijat pyytävät että lupapäätöksessä edellytetään lisärakennuksen siirtämistä siten, että neljä puuta voidaan jättää kaatamatta. Jos puiden kaatamista harkitaan, pyytää kiinteistönhaltijat kuulemista ja että kaupungin puistoasiantuntijat arvioivat kaatamisen kaupunkikuvalliset ja ekologiset vaikutukset ennen luvan myöntämistä

Huomautus on huomioitu. Huomautus ei edellytä hankkeeseen ryhtyvältä toimenpiteitä suunnitelmien muuttamiseksi, sillä muutoksilla ei ole vaikutusta katupuiden säilymiseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa puiden kaatamisen, mutta ensisijaisesti lisärakentamisen yhteydessä hanketta ohjataan siihen, että puut olisi mahdollista säilyttää. Kaavan rakennusalan muuttaminen ei ole mahdollista rakentamislupan yhteydessä. Mahdollisen

laajennushankkeen yhteydessä hankkeen tulee täyttää kaupungin rakennusjärjestyksessä edellyttämä viherkerroinraja-arvo ja kiinnitettävä hankkeelle asiantuntijat, jotka arvioivat maisemarakentamisen vaikutukset tontilla ja katutilassa. Kaikissa laajennushankkeissa kuullaan naapurit. Kuulemisen yhteydessä naapurit voivat esittää huomioita, jotka huomioidaan suunnitteluvaiheessa ennen luvan myöntämistä.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle kiinteistölle 91-4-76-7.

Liitteet

Ennakkoneuvottelumuistio	2 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl
Lausunto	2 kpl
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys	1 kpl
Muu selvitys	1 kpl
Naapurin huomautus	1 kpl
Naapurin kuuleminen	1 kpl
Paloturvallisuussuunnitelma	2 kpl
Rasitesopimus	1 kpl
Selvitys rakennuksen rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta	1 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl

Päätös

Myönnetty

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

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 41§, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 63 §, 68a §, 115 § ja 217 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloittamisilmoitus
Rakennekatselmus
IV-katselmus
KVV-katselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

IV-suunnitelmat
KVV-suunnitelmat
Rakennesuunnitelmat

Lupaehto

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

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 rakennekatselmusta on Lupapisteeseen toimitettava asiantuntijaselvitys, jolla osoitetaan majoitushuoneiden osiin jakavien ovien palonkestävyys. Majoitustilojen osiin jakavat ovet on varustettava sulkimella.

Iv-kanaviston ääneneristävyyttä ja majoitushuoneisiin johtavien huoneiden ovien ääneneristävyyttä on parannettava.

Majoitustiloissa on täytettävä asemakaavassa määritetty vähimmäisäänitasoeroluku 33 dB Bulevardin julkisivun osalta ja 31 dB Lönnrotinkadun julkisivun osalta. Ennen käyttöönottoa majoitushuoneista on tehtävä melumittaukset, jotka osoittavat että raja-arvot täyttyvät.

Ummistettavien ovien rakenteiden ja uusien seinä- ja lattiarakenteiden on täytettävä

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 asetetut vähimmäisarvot uudisrakentamista vastaavalla tasolla.

Paloturvallisuussuunnitelman liiteaineisto on toimitettava rakennusvalvontaan asemakuvan kanssa. Palopostien määrän lisäämistä suositellaan harkittavaksi pelastuslaitoksen suosituksen mukaisesti.

Ennen käyttöönottoa on varmistettava, että kaikissa poistumisportaissa on suojakaide. Koillisen poistumisporrashuoneen kaide on nykytilaisena suojakaiteettomana ilmeisen vaarallinen.

Ennen kuin rakennus hyväksytään osittainkaan käyttöön on kohteessa suoritettava pelastusviranomaisen suorittama palotarkastus

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
2 kk 25 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätäjä

Joona Heikkilä
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Joona Heikkilä
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 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.