



24.3.2026

## **Helsingin kaupunginmuseon päivitetty lausunto poikkeamisesta osoitteessa Lapinlahdenkatu 3, Kamppi**

HEL 2026-003198 T 10 04 01

Lapinlahdenkatu Oy on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 153 tontilla nro 3 (osoitteessa Lapinlahdenkatu 3). Poikkeamista haetaan voimaan tulleen asemakaavan nro 12874 majoitusta kieltävästä määräyksestä. Kaupunginmuseo lausuu hankkeesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Lapinlahdenkatu 3 sijaitsee Kampin kaupunginosassa Telkkä-korttelissa tontilla 3. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus 21.10.2025 voimaan tullessa asemakaavassa. Kaavamääräyksen mukaan suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen arvokkaita julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien sekä julkisten sisätilojen arvokkaiden pintojen ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennus sijaitsee asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Korttelialueelle saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa myös palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantoa. Majoitustoimintaa ei sallita.

Alkuaan nelikerroksinen asuinrakennus on valmistunut 1900-luvun alussa. Rakennuksen alkuperäisistä suunnitelmista vastasi arkkitehti Theodor Höijer. Rakennusta laajennettiin vuonna 1928 Armas Estin suunnitelmien mukaisesti Lapinlahdenkadun puolen kahden kerroksen korotuksella sekä Malminrinteen puoleisella nelikerroksisella laajennusosalla. Malminrinteen puoleista osaa korotettiin vielä arkkitehti Arne Ervin vuonna 1952 laatimien suunnitelmien pohjalta seitsemän kerroksiseksi. Rakennuksen niukasti koristelluissa julkisivuissa on matala rustikointi, jota on lisärakentamisen ja korotusten yhteydessä jatkettu.

Hankekuvauksen (24.2.2026) mukaan haetaan kaavasta poikkeamista siten, että rakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa toimistosta hotelliksi. Hankkeelle on haettu ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa poikkeamista edellisen asemakaavan aikaisesta rakentamiskiello-



24.3.2026

ta, mutta hakemus on asemakaavoituksen ohjeesta vedetty pois ja poikkeamista haetaan nyt voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on tällä hetkellä toimistorakennus. Rakennuksen maanpäällisissä kerroksissa on toimistotilojen lisäksi katutasossa kolme liiketila: ravintolatila, baari-/kahvilatila sekä liiketila. Kellarikerroksessa on teknisten tilojen lisäksi varastotiloja. Alustava hankelaajuus koskee pääasiassa rakennuksen 2.–7. kerroksissa sijaitsevia toimistotiloja, jotka on tarkoitus muuttaa hotellikäyttöön. Ullakkokerrokseen sijoitetaan hakemuksen mukaan hotellitoimintaa tukevia henkilökunnan tiloja sekä varastotiloja. Kellari säilyy teknisinä tiloina sekä varastokäytössä. Hakemuksen mukaan 1. kerroksen liiketilat säilyvät nykyisellään ja porrashuoneisiin tehdään välttämättömät toimenpiteet tilojen rakennussuojeluarvot huomioiden. Rakennuksen talotekniikka uusitaan hyödyntämällä olemassa olevia IV-konehuoneita ja kuiluja sekä rakennetaan uudet hissikuilut hisseineen käyttöä ja asiakasmääriä vastaaviksi. Sisäpihan ulkopuolinen hissi puretaan, joka mahdollistaa rakennuksen sisäpihan julkisivun palauttamisen lähemmäksi alkuperäistä ilmettä. Myös rakennuksen esteettömyyttä parannetaan muutosten yhteydessä, muun muassa parantamalla hissikuilujen ja hissien mitoitusta esteettömyysvaatimukset täyttäväksi sekä parantamalla sisäänkäyntien esteettömyyttä.

#### Kaupunginmuseon kanta

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehti-toimisto Sarc Oy, 2006). RHS:n mukaan tontilla sijaitsi vuonna 1845 valmistunut uusklassistinen päärakennus piharakennuksineen. Vuonna 1882 tontille rakennettiin erillinen uudisrakennus poikkikadun puolelle ja tontin kulma jätettiin avoimeksi. Tämä ratkaisu muodostui kauaskantoiseksi, sillä Lapinlahdenkadun puoleisen uuden kivirakennuksen uusklassistisen puurakennuksen tilalle vuonna 1900 suunnitellut Theodor Höijer joutui sovittamaan uudisrakennuksen hankalan muotoiseen rakennuspaikkaan. Uusi kivirakennus katujen kulmassa jäi hieman vajaaksi, mikä osaltaan johti kivitalon monivaiheiseen laajennushistoriaan myöhempinä vuosikymmeninä.

Lapinlahdenkatu 3 oli ensimmäinen kivirakenteinen asuinkerrostalo Lapinlahdenkadulla. Kiinteistöyhtiö Trean uuden kivitalon rakennuttajana toimi Sinebrychoffin perhe lähipiireineen. Rakennuksen suunnittelijaksi valittiin Theodor Höijer, joka oli pitkään toiminut Sinebrychoffin luotoarkkitehtina. RHS:n mukaan Lapinlahdenkatu 3 ei kuulu Höijerin tuotannon keskeisiin rakennuksiin, mutta rakennus on kuitenkin yksi Höijerin harvoista myöhäiskauden rakennuksista. Höijer toimi arkkitehdin ammattinsa ohella myös Ruoholahden kaakelitehtaan isännöitsijänä. Lapinlahdenkatu 3 varustettiin RHS:n mukaan Höijerin oman kaakeli-



24.3.2026

tehtaan uuneilla, joista rakennuksen toisessa kerroksessa säilynyt tummanvihreä kaakeliuuni on todennäköisesti Ruoholahden kaakelitehtaan malliston uuneja.

RHS:n mukaan rakennuksen vanhin, vuoden 1900 asu esiintyy myöhempien vaiheiden ympäröimänä. Alkuperäisen julkisivun osista räystäslistat sekä ullakkokerroksen korkeudella ollut päätyaihe sekä joitain pienempiä yksityiskohtia on poistettu. Eri-ikäiset osat muodostavat kuitenkin suhteellisen yhtenäisen rakennusvolyymin. RHS:n mukaan Lapinlahdenkatu 3 rakennus on sisätilojen osalta käynyt läpi huomattavan paljon muutoksia, minkä takia täysin alkuperäisinä säilyneitä tiloja ei ole lainkaan. Alkuperäisistä Theodor Höijerin vuonna 1900 suunnittelemissa sisätiloista on parhaiten säilynyt porrashuoneet C ja A, huoneistojen ruokasalit 2.–4. kerroksissa sekä joitain sisustuksen yksityiskohtia kuten kipsisiä tai rapattuja kattolistoja ja valaisinrosetteja. RHS:n mukaan rakennuksen myöhemmissä laajennuksissa ja muutoksissa rakennetuilla tiloilla ei ole tavanomaisesta poikkeavaa arkkitehtonista arvoa.

Muutossuunnitelmien (Trium Architects, 2.2.2026) mukaan käyttötarkoituksen muutos vaatisi muutoksia rakennuksen sisätiloihin 2.–7. kerrosten, ullakon sekä vesikatolle sijoitettavien teknisten laitteiden osalta. Lisäksi hankkeesta aiheutuisi vähäisiä muutoksia kellarikerrokseen ja 1. kerrokseen. Suunnitelmien perusteella rakennuksen katujulkisivuihin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Hakemuksen mukaan kaikki muutokset tullaan tekemään tilojen ja rakennus-osien rakennussuojelu huomioon ottaen.

Helsingin kaupunginmuseo on lausunut poikkeamisesta 24.11.2025. Lausunnessaan museo katsoi, että esitetty poikkeaminen on mahdollinen, mikäli se voidaan toteuttaa rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet huomioiden. Uuden lausuntopyyntöön mukaan suunnitelmia on päivitetty vesikatolle sijoitettavien teknisten laitteiden osalta. Uudet laitteet sijoittuvat suunnitelmien perusteella sisäpihan puoleiselle lappeelle eivätkä siten vaikuta katujulkisivuihin. Sisätilojen osalta suunnitelmia on muutettu aiemmista suunnitelmista (13.3.2025) merkittävimmin 2. kerroksen vastaanotto-/ tarjoilualueen osalta. Aiemmissä suunnitelmissa vastaanotto-/ tarjoilualue sijoittui 4. kerrokseen. Rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennuksen sisätilat ovat kokeneet muutoksia vuosien varrella. Rakennuksessa on esimerkiksi jaettu huoneistoja pienemmiksi, muutettu asuinhuoneistoja toimistotiloiksi sekä asennettu koneellinen ilmanvaihto. Muutoksista huolimatta, on 2.–4. kerrosten asuntojen omaleimaisin huone, ruokasali onnistuttu säilyttämään, samoin kuin muitakin arvokkaita yksityiskohtia. Kaupunginmuseo edellyttää, että rakennushistoriaselvityksessä mainitut parhaiten säilyneet sisätilat ja muut arvokkaat sisustuksen yksityiskohdat säilytetään. Museo

**Helsingin kaupunki**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
Kulttuuriympäristöpäällikkö

**Lausunto**

4 (4)

24.3.2026

haluaa kommentoida hankkeen toteutusvaiheen suunnitelmia suojeltujen sisätilojen osalta.

## Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473  
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö