

Lupatunnus	LP-091-2023-08928
Kiinteistötunnus	91-14-516-26
Kiinteistön osoite	Topeliuksenkatu 22
Pinta-ala	0.8970 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 7995, vahvistettu 1982 YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue so Tontin osa, jolla oleva rakennus on rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaista uudisrakentamista tai sellaisia muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tai kaupunkikuvan rakennustaiteellista arvoa.
Hankkeeseen ryhtyvä	
Toimenpide	Koulurakennuksen (0820) peruskorjaus, talotekniikan korjaus sekä liikuntasalin vahvistaminen kokoontumistilaksi
Lisäselvitykset	Suojeltu koulurakennus (Zacharias Topeliusskolan, Karl Hård af Segerstad 1917) peruskorjataan. Koulussa on 130 oppilasta. Osa rakennuksen tiloista pohjakerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa muutetaan päiväkotikäyttöön 50 lapselle. Päiväkotitoiminnassa vain päiväsaikaan. Henkilökuntaa rakennuksessa on kaikkiaan 38 henkilöä. Liikuntasalille haetaan vahvistamista 168 hengen kokoontumistilaksi. Liikuntasali on esteetön. Rakennuksen vesikatto uusitaan. Vanhat piiput uusitaan peittämään IV-päätelaitteita, ja lisäksi tarkoitusta varten rakennetaan yksi uusi piippu vanhan mallin mukaan. Alapohjat uusitaan, ja lattian alle asennetaan radonputkisto. Lattiarakenteita uusitaan ja välipohjien haitta-aineet poistetaan. Salaojat uusitaan. Talotekniikka uusitaan ja koko rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaih dolla, jossa on lämmön talteenotto. Ullakolle rakennetaan uudet, aiempaa laajemmat IV-konehuoneet, ja uusia IV-konehuoneita tulee myös pohjakerrokseen ja neljänteen kerrokseen. Sisätilojen yllämmön torjumiseksi ikkunoihin lisätään kirkas auringonsuojakalvo. Piha-alue kunnostetaan. Huoltopiha erotetaan leikkipihasta aidoin. Hakemuksessa esitetyt eroavaisuudet liittyen nykymääräyksiin ovat perusteltuja, kun huomioidaan vanhan suojellun rakennuksen ominaispiirteet ja rakentamisajankohta. Esteettömyys Rakennuksen olemassa olevat tilat eivät kaikilta osin täytä nykyisen esteettömyysasetuksen vaatimuksia, mutta esteettömyyttä parannetaan siltä osin, kuin se on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Käyttöturvallisuus Osa pohjakerroksen ovista ja tiloista on asetuksen vaatimuksia matalampia johtuen pohjakerroksen mataluudesta. Nykyiset portaat ja kaiteet eivät kaikilta osin ole nykynormien mukaisia, mutta ne eivät ole turvallisuuden kannalta ilmeisen haitallisia. Korjaustyössä tehtävät muutokset eivät heikennä käyttöturvallisuutta, ja käyttötarkoituksen muutosten alueella käyttöturvallisuus vastaa nykyisiä normeja. Paloturvallisuus Paloturvallisuutta parannetaan varustamalla rakennus hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella paloilmioittimella ja kattavalla alkusammutuskalustolla, parantamalla poistumisvalaistusta sekä lisäämällä pihalle paikka nostolava-autolle.

Rakennuksen olemassa olevat uloskäytäväjärjestelyt säilyvät ennallaan.

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo esittää lausunnossaan 14.8.2025, että kohteen purkuvaihe ja siinä esiin tulevat rakennuksen ominaispiirteisiin liittyvät uudet havainnot tulee dokumentoida ja liittää rakennushistoriaselvityksen lisälehdeksi. Lisäksi Kaupunginmuseo toteaa seuraavansa hanketta työmaavaiheessa ja osallistuvansa julkisivujen korjausta sekä arvokkaiden sisätilojen pintakäsittelyä koskeviin katselmuksiin.

Pelastuslaitos puoltaa suunnitelmia 10.7.2025 antamassaan lausunnossa.

Ympäristöpalveluiden ympäristöterveysyksikkö on antanut hankkeesta lausunnon 7.7.2025. Lausunnon mukaan koulun melu- ja ilmanlaatuilannetta olisi tärkeää parantaa peruskorjauksen yhteydessä esimerkiksi pihan, ikkunoiden ja ilmanoton osalta. Lausunnonantaja muistuttaa mm. sisätilojen melun toimenpiderajojen alittamisesta, tilojen tarkoituksenmukaisuudesta sekä ilmanvaihdon ja valaistuksen mitoittamisesta.

Helsingin kaupungin elintarviketurvallisuusyksikkö toteaa lausunnossaan 4.7.2025, että aulatilassa olevan keittiöhenkilökunnalle tarkoitetun wc:n käyttö tulee estää muilta.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus: 3300 kem²

Käytetty rakennusoikeus: 3516 kem²

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Akustiikkasuunnittelija	Vaativa
Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Pohjarakennesuunnittelija	Tavanomainen
LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Akustiikkasuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
Rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti
Pohjarakennesuunnittelija	[REDACTED], diplomi-insinööri
LVI-suunnittelija	[REDACTED], LVI-insinööri
Rakennesuunnittelija	[REDACTED], rakennusinsinööri
Maisemarakentamisen suunnittelija	[REDACTED], maisema-arkkitehti

Poikkeamiset

Poikkeamiset

Poikkeaminen asemakaavan 7794 merkinnästä YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Ala-asteen lisäksi rakennukseen sijoittuu myös päiväkodin tiloja. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että palvelualueelta puuttuu muutoin päiväkotipaikkoja.

Poikkeaminen asemakaavan 7794 mukaisesta rakennusoikeudesta

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus 3300 m² ylittyy. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen ja piharakennusten nykyinen todellinen kerrosala on 3520 m², ja suunnitelman kerrosala on aiempaa pienempi 3516 m², koska ulkoiluvälinevarasto uusitaan pienempänä.

Poikkeaminen asemakaavan 7794 mukaisesta istutettavasta tontinosasta

Uusi ulkoiluvälinevarasto sijoittuu istutettavalle tontinosalle, jossa tulee olla myös puita ja pensaita. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että uusi rakennus sijoittuu purettavaa rakennusta lähemmäksi leikkiäpihaa, eikä se pienennä istutusalueutta sekä sillä, että sijainti on luonteva pihatilan kannalta ja rakennus sopivan loitolla koulurakennuksesta.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista 631/2024

Neljännessä kerroksessa entinen varastotila muutetaan opetustilaksi. Poikkeamisena nykymääräyksistä opetustilan ikkunan valoaukon pinta-ala on lattia-alasta 10 %:n sijaan 8,5 %. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että varaston ottaminen opetuskäyttöön on välttämätöntä, jotta tarvittavat opetusryhmät voidaan sijoittaa rakennukseen teknisten tilojen lisääntymisestä huolimatta. Peruskorjauksen yhteydessä väliseinän yläosa naapuritilaan päin tehdään lasiseinä, jolloin tila saa valoa myös epäsuorasti naapuritilan suuren ikkunan kautta.

Poikkeamiset Ympäristöministeriön asetuksesta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017

Pohjakerroksesta, jonka tiloja muutetaan päiväkotikäyttöön, ei ole kahta asetuksen vaatimuksen mukaista 1200 mm leveää uloskäytäviä. Hakija perustelee poikkeamista sillä, sillä, että poikkeamisesta huolimatta alueella on asetuksen määrittämää vähimmäistasoa paremmat uloskäytäväjärjestelyt, kerroksesta on 3 kpl 1000 mm ja 2 kpl 900 mm leveää poistumisreittiä ulos ja reittien yhteenlaskettu leveys on 4800 mm.

Toisen kerroksen suurin henkilökuormitus on noin 220 henkilöä salin ollessa juhlaikäytössä. Olemassa olevien uloskäytävien yhteenlaskettu leveys 2100 mm ei täytä asetuksen mukaista vähimmäisleveyttä 2 x 1200 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kerroksesta voidaan kuitenkin poistua myös pääportaita käyttäen ulko-oville siten, että laskennallinen poistumismatka on asetuksen mukainen ja uloskäytävävaatimus täyttyy.

Toisen kerroksen salin toinen poistumistie on leveydeltään vain 900 mm, kun sen tulisi asetuksen mukaan olla 1200 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että uloskäytävien yhteenlaskettu leveys on 2900 mm, poistumistiet ovat nykyisiä, eikä salin nykyiseen toimintaan tule muutoksia.

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 14.8.2025, Lausunto
Pelastuslaitos, 10.7.2025, Puollettu
Ympäristöterveys, Ympäristöpalvelut (Ympäristöterveysosasto), 7.7.2025, Lausunto
Elintarviketurvallisuusyksikkö / kahvilat, ravintolat, yms., 4.7.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.

Liitteet

Hankeselvitys tai -suunnitelma 1 kpl
Lausunto 4 kpl
Rakennusoikeuslaskelma 1 kpl

Päätös

Myönnetty
Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin. Samalla vahvistetaan Rakentamislain 41 §:n mukaisesti juhlasalissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi 168.

Päätöksen perustelut

Rakennuskohde täyttää toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 12 §, 41 §, 42 §, 43 §, 48 §, 59 §, 63 §, 76 § ja 112 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Pohjakatselmuks
Rakennekatselmuks

	IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma
Lupaehto	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan. Ennen rakennustyön aloittamista on hankkeeseen ryhtyvän kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvonnan rakennetarkastusinsinöörin kanssa. Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan. Työmaajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että yleisen jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus taataan. Ennen aloituskokouksen varaamista on oltava nimettynä rakennustyönaikaisesta kosteudentyöhallinnan valvonnasta vastaava henkilö (kosteudenhallintakoordinaattori). Ennen rakennustöiden aloituskokousta tulee päätoteuttajan laatia työmaan kosteudenhallintasuunnitelma kosteudenhallintaselvityksen pohjalta ja hyväksyttävä se rakennushankkeeseen ryhtyvällä sekä kosteudenhallintakoordinaattorilla. Lupamääräyksellä "Mallitarkastus" tarkoitetaan, että kaupunginmuseon hyväksymä luettelo hankkeessa tarvittavista, julkisivujen korjausta sekä arvokkaiden sisätilojen pintakäsittelyä koskevista mallitarkastuksista sekä näiden tarkastusten muistiot tulee toimittaa Lupapisteen kautta rakennusvalvonnan lupayksikölle. Tarkastuksiin kutsutaan edustajat kaupunginmuseosta ja rakennusvalvonnan lupayksiköstä. Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi. Säilytettävien puiden ja piharakenteiden asianmukaiseen suojaamiseen koko purku- ja rakennustyön ajaksi tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vain asemapiirroksessa kaadettaviksi merkittyjen puiden kaataminen on sallittua. Suunnitelmasta mahdollisesti poikkeavat puiden kaadot on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen kaatamista. Ennen purkutöiden aloittamista tulee säilyvät rakenteet ja rakennusosat suojata. Purkamis- ja korjaustyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta sekä varautua myös raporttoimattomien haitta-aine-esiintymien paljastumiseen. Asbestin purkamisessa hankkeeseen ryhtyvän tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi. Työmaalta poistettavat purkujätekuormat on kuljetettava käyttäen tiiviitä lavoja ja kuormat on peitettävä. Kohteen purkuvaihe ja siinä esiin tulevat rakennuksen ominaispiirteisiin liittyvät uudet havainnot tulee dokumentoida ja liittää rakennushistoriaselvityksen lisälehdeksi. Päivitetty rakennushistoriaselvitys toimitetaan Lupapisteen kautta rakennusvalvonnan lupayksikölle. Pelastustie ja nostopaikat on suunniteltava ja toteutettava huomioiden paikallisen

pelastuslaitoksen ohjeet (HIKLU). Nostopaikkojen toimivuuden varmistaminen ja mm. talvikunnossapito kuuluu kiinteistölle.

Mikäli rakentamistoimenpiteitä tai pysyviä rakenteita sijoitetaan katualueen puolelle, tulee siitä sopia ennakoon Alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakentamisen aikaisen työn eri vaiheissa noudatetaan Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvonnalta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen suorittama tarkastus.

Kokoontumistilan enimmäishenkilömääriä kokoontumistilakäytössä osoittava ilmoitus on oltava kiinnitettynä kyseiseen tilaan näkyvälle paikalle ennen kuin tilat hyväksytään käyttöön otettaviksi.

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

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

Rakennuksen ja pihan käyttö- ja huolto-ohje on päivitettävä tehtyjen muutosten mukaisesti.

Käsittelijä
Päätäjä

Heta Timonen
Läntisen lupayksikön viranhaltijoiden päättämät asiat Heta Timonen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

2.10.2025
3.10.2025
viimeistään 10.11.2025
11.11.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 11.11.2028 ja saatettava loppuun 11.11.2030 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.