

Lupatunnus	LP-091-2025-08545	
Kiinteistötunnus	91-14-530-3	
Kiinteistön osoite	Topeliuksenkatu 5c	
Pinta-ala	0.3235 ha	
Kaavatilanne	Asemakaava	
Kaavan käyttötarkoitus	Asemakaava 12491, tullut voimaan 2018 AK Asuinkerrostalojen korttelialue	
Hankkeeseen ryhtyvä	[REDACTED]	
<hr/>		
Toimenpide	Asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintihallin sekä viiden maalämpökaivon rakentaminen	
Lisäselvitykset	<p>Poikkeamiset on käyty läpi viranomaisneuvotteluissa alueryhmyöskentelyn ja yhteydessä. Suunnitelma noudattaa alueen muissa kortteleissa toteutettuja periaatteita.</p> <p>Asuinkerrostalon ja tälle tontille kuuluvan kansipihan osuuden pääsuunnittelija on Santeri Lipasti ja rakennussuunnittelija on Marcel Ulmer. Pysäköintihallin pääsuunnittelija on Marja Salonen ja rakennussuunnittelija on Jussi Tähkiö. Vastuualueen rajausta on esitetty liitteessä Pysäköintihallin suunnittelun vastuurajaliite.</p> <p>Muut osat pysäköintihallista ja kansipihasta sijoittuvat naapuritonteille 14530/1, 14530/2 ja 14530/4, joille on myönnetty rakentamisluvat LP-091-2025-03965, LP-091-2025-06310 ja LP-091-2025-04664.</p> <p>Tontille on suunnitteilla toinen asuinkerrostalo, johon jätehuoltotilat on tarkoitus sijoittaa. Ennen kyseisen rakennuksen käyttöönottoa jätehuolto järjestetään tontin 14530/2 rakennuksen jätetiloissa. Asiasta on kirjaus yhteisjärjestelysopimuksessa.</p> <p>Tontin 14530/2 haltija on antanut suostumuksen savuhormin asentamiselle lähelle tontin rajaa.</p> <p>Rakentamislupahakemuksen käsittelystä veloitetaan 88002,03 € vuoden 2026 rakennusvalvontataksan mukaisesti.</p>	
Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa	
Rakennusoikeus	Rakennusoikeus ja kerrosalalaskelman yhteenvedo on esitetty asemapiirustuksessa.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vastaava rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija LVI-suunnittelija Rakennussuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija Akustiikkasuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa Erittäin vaativa Vaativa Vaativa Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Vaativa Vaativa Erittäin vaativa Erittäin vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija Vastaava rakennesuunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija LVI-suunnittelija Rakennussuunnittelija Maisemarakentamisen suunnittelija Akustiikkasuunnittelija Pohjarakennesuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	[REDACTED], arkkitehti [REDACTED], diplomi-insinööri [REDACTED], diplomi-insinööri [REDACTED], LVI-insinööri [REDACTED], arkkitehti [REDACTED], maisema-arkkitehti [REDACTED], diplomi-insinööri [REDACTED], diplomi-insinööri [REDACTED], arkkitehti [REDACTED], arkkitehti

Kerrosala	5413 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3402 m ²
Tilavuus	19234 m ³
Rakennettava kokonaisala	5493 m ²
Poikkeamiset	Poikkeamiset asemakaavasta 12491

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Tasakatot tulee toteuttaa viherkattoina.

Poikkeama: Rakennusten ylimpien vesikattojen tasokattojen osuuksia ei toteuteta viherkattoina. Yhteistilan tasakatto toteutetaan viherkattona.

Perustelu: Vesikatto on aumakatto ja vain osa vesikatosta on tasakattoa. Tasakatto on ns. tekniikkakatto mihin sijoitetaan savunpoisto- ja IV-elimet sekä aurinkopaneelit ja niiden huoltoreitit. Ratkaisulla saadaan tekniset IV-ratkaisut kaupunkikuvallisesti piiloon.

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Rakennusaluerajat

Poikkeama: A-porrashuoneen kaksiolinjan ulokeparveke ylittää rakennusaluerajan 2 250 mm:llä.

Perustelu: Helsingin kaupungin rakennusjärjestys sallii 1,2 metrin ylityksen rakennusalan rajasta (tontin sisällä oleva raja), jolloin parvekkeet ylittävät tämän mitan 1050 mm:llä. Ylitys sisäpihan parvekkeilla mahdollistaa väljemmät parvekkeet ja parantaa niiden kalustettavuutta ja siten asumisen laatua.

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Ensimmäisen kerroksen toimitilat tulee varustaa siten, että niiden käyttö ravintolana on mahdollista.

Poikkeama: Tontille 3 toteutetaan kaksi rasvahormia: yksi tähän rakennukseen ja yksi myöhemmin toteutettavaan rakennukseen.

Perustelu: Rasvahormit toteutetaan isoimpiin liiketiloihin, joihin luontevasti mahtuu ravintolatoimintaa ja ovat sijainneiltaan kaupunkikuvallisesti parhaissa kohdissa. Pieniä liiketiloja ei kannata varustaa ravintoloiksi, joiden isot rasvahormit vievät merkittävästi tilaa asuntokerroksista ja vaikeuttavat hyvää asuntosuunnittelua.

Ravintolavarausten lukumääräksi on sovittu alueryhmäkäsittelyssä 2 kpl tontilla 3.

Kaikkiaan korttelin rakennuksiin on sovittu toteutettavaksi 7 rasvahormillista liiketilaa.

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Muuntamo on asemakaavassa sijoitettu tontille 3.

Poikkeama: Muuntamo sijoitetaan tontille 2.

Perustelu: Rakentaminen alkaa tonttien 1,2 ja 4 osalta ennen tonttia 3. Siirto on vaatimus verkkoyhtiöltä.

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Tontteja ei saa aidata.

Poikkeama: Kulku katualueelta sisäpihalle rajoitetaan porrasyhteyteen sijoitettavalla portilla. Korttelin sisäosa on yhteiskäyttöinen piha-alue ilman jakavia aitoja tonttien välillä.

Perustelu: Halutaan varmistaa, että asukkaiden piha-alue säilyy turvallisena ja rauhallisena. Työolössä kulkuyhteydet umpikortteleiden sisäpihoille ovat usein rajoitettuja vain asukkaille.

Asemakaavamääräys, josta poiketaan: Julkisivujen on oltava muurattuja tai muuratun pinnan päälle rapattuja, mikä koskee myös katujulkisivujen parvekevyöhykkeitä.

Poikkeama: Katujulkisivun sisäänvedettyjen parvekkeiden tausta- ja sivuseinät ovat rapattuja betonielementteineitä tai rapattuja alakattoja.

Perustelu: Arkkitehtuurikilpailuehdotuksessa parveketilat on suunniteltu konseptuaalisesti sisätilojen jatkeiksi. Rappauspinta on valittu tukemaan tätä ajatusta. Rappausratkaisu betonielementin päälle on perusteltu, sillä se mahdollistaa ohuemman rakennepaksuuden, joka vapauttaa parvekkeille enemmän hyötyneliötä tehden niistä väljemmät ja helpommin kalustettavat. Pääjulkisivu toteutetaan paikalla muurattuna mukaan lukien parvekkeiden aukkopielet ja parvekeaukkojen väliin jäävien seinäkkeiden taustapinnat.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 15 §:stä Palo-osaston koko ja palo-osastojen jako osiin

Poikkeama: Autohallin palo-osaston enimmäispinta-ala ylittyy. Autohalli on jaettu

kummassakin kerroksessa kahteen palo-osastoon. Alemmalla tasolla isomman palo-osaston pinta-ala ylittää noin 13 m²:lla eli 0,9 %:lla paloasetuksen 848/2017 taulukkomitoituksen (1500). Ylemmällä tasolla isomman palo-osaston pinta-ala ylittää noin 16 m²:lla eli 1,0 %:lla paloasetuksen 848/2017 taulukkomitoituksen (1500). Perustelu: Ylityksiä voidaan pitää vähäisinä, eikä niillä ole heikentävää vaikutusta kohteen kokonaispaloturvallisuuteen. Autohallin palo-osastoissa on vaatimustasoon nähden paremmat edellytykset pelastuslaitoksen operatiiviseen toimintaan palotilanteessa. Autohalli on saavutettavissa ajoluiskan sammutusreitit lisäksi useista uloskäytäväporrashuoneesta. Näitä reittejä voidaan myös käyttää savunpoiston korvausilmaan ajoluiskan korvausilmareitit lisäksi.

Poikkeaminen Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 30 §:stä Palomuri

Poikkeama: Tontin rajalle ei toteuteta palomuuria.

Perustelu: Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa toteutetaan paloasetuksen mukaiset ratkaisut. Tonttien välille laaditaan rasitesopimus.

Poikkeaminen Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 16 §:stä Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen

Poikkeama: Hulevesiä ei käsitellä tonttikohteisesti. Rakennusjärjestyksen mukaan hulevedet eivät saa valua naapurin puolelle. Kortteliin toteutetaan yhteispiha. Hulevedet käsitellään tontinrajoista riippumattomana kokonaisuutena.

Perustelu: Asemakaavan mukainen yhteispiha suunnitellaan kokonaisuutena niin toimintojen ja kulkureittien kuin hulevesienkin osalta. Hankkeiden välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Lausunto	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto), 27.5.2026, Lausunto																
Naapurien kuuleminen	Rakennusvalvonta on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Hakemuksesta ja poikkeamisista ei ole esitetty huomautuksia.																
Liitteet	<table border="0"> <tr> <td>Hankeselvitys tai -suunnitelma</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Lausunto</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Muu selvitys</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Rasitesopimus</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Suostumus</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Todistus hallintaoikeudesta</td> <td>1 kpl</td> </tr> <tr> <td>Valtakirja</td> <td>1 kpl</td> </tr> </table>	Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl	Lausunto	1 kpl	Muu selvitys	1 kpl	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl	Rasitesopimus	1 kpl	Suostumus	1 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl	Valtakirja	1 kpl
Hankeselvitys tai -suunnitelma	1 kpl																
Lausunto	1 kpl																
Muu selvitys	1 kpl																
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl																
Rasitesopimus	1 kpl																
Suostumus	1 kpl																
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl																
Valtakirja	1 kpl																
Päätös	<p>Myönnetty</p> <p>Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.</p>																
Päätöksen perustelut	<p>Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.</p> <p>Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen määräyksistä ovat vähäiset ja perustellut.</p>																
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 63 §, 68a §, 76 §, 101 § ja 111 §.																
Vaaditut työnjohtajat	<p>Vastaava työnjohtaja</p> <p>Vesi- ja viemäryönjohtaja</p> <p>Ilmanvaihtotyönjohtaja</p>																
Vaaditut katselmukset	<p>Aloittamisilmoitus</p> <p>Aloituskokous</p> <p>Maastoonmerkintä</p> <p>Pohjakatselmus</p> <p>Sijaintikatselmus</p> <p>Energiakaivon sijaintikatselmus</p>																

	<p>Rakennekatselmus IV-katselmus KVV-katselmus Loppukatselmus Mallitarkastus</p>
Vaaditut erityissuunnitelmat	<p>Hulevesisuunnitelma IV-suunnitelmat KVV-suunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelma Pihasuunnitelma Muu suunnitelma</p>
Lupaehto	<p>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.</p> <p>Rakennushanke on poikkeuksellisen vaativa (RakL 101 §) ympäristön rakennushistoriallisten näkökohtien perusteella (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Taka-Töölön kerrostaloalue). Ennen aloituskokouksen varaamista on Rakennusvalvonnan lupayksikölle toimitettava Lupapisteeseen yksityiskohtainen laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §) tarkastus- ja valvontavastuista sekä menettelyistä työvaiheittain arkkitehtuurin kaupunkikuvallisten laatutekijöiden osalta.</p> <p>Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä Muu suunnitelma tarkoitetaan osana laadunvarmistusselvitystä laadittavaa suunnitelmaa hankkeessa pidettävistä mallitarkastuksista. Suunnitelma toimitetaan Lupapisteeseen ja hyväksytetään rakennusvalvonnan lupayksikön edustajalla.</p> <p>Materiaali- ja värimallitarkastuksiin on kutsuttava edustaja rakennusvalvonnan lupayksiköstä, ja niiden muistiot on hyväksyttävä lupayksikön edustajalla ennen työvaiheeseen ryhtymistä.</p> <p>Ennen aloituskokouksen varaamista on Lupapisteeseen toimitettava</p> <ul style="list-style-type: none">• Työmaasuunnitelma• PIMA-selvitys• Kosteudenhallintaselvitys <p>Rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta vastaava koordinaattori on oltava nimettyä viimeistään aloituskokoukseen mennessä.</p> <p>Työmaavesistä on laadittava erillinen hallintasuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä.</p> <p>Pihasuunnitelma on toimitettava rakennusvalvonnan maisema-arkkitehdille hyvissä ajoin ennen pihatöiden aloittamista. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihajärjestelyiden liittyminen korttelin yhteispihaan. Pihasuunnitelman mukaiset rakennustyöt saa aloittaa vasta kun pihasuunnitelma on leimattu vastaanotetuksi.</p> <p>Mikäli erityissuunnitelmien laatimisen yhteydessä ilmenee, että osa rakenne- tai taloteknisistä ratkaisuista sijoitetaan katualueen puolelle, niille tulee hakea sijoitussopimus.</p> <p>Rakennustoimenpiteet on sovittava yhteen kadun rakenteiden ja korkojen kanssa. Rakennustyössä on otettava huomioon ympäröivät infrarakenteet niin, etteivät ne vaurioidu rakennustyön seurauksena.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä energiakaivojen poraustyön aloittamisilmoitus rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille sekä ympäristövalvonnalle</p>

kymp.maaperavalvonta@hel.fi, vähintään kolmea arkipäivää ennen suunniteltua poraustyön aloittamista. Poraustyön jälkeen ennen kaivojen peittämistä rakentamishankkeeseen ryhtyvä tilaa sijaintikatselmuksen kaupunkimittaushankkeelta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi. Hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että porauspöytäkirjat ladataan Lupapisteeseen ja toimitetaan kaupunkimittaushankkeille karttatietojen päivittämistä varten.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi:

- Rasiteluontoisten oikeuksien ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten järjestelyiden pysyvyys on taattava rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla.
- Paikoitushallin rakennuksen käyttöön tarkoitetut autopaikat sekä piha-alue on oltava käytettävissä tai on esitettävä muu hyväksyttävä tilapäisjärjestely.
- Pysyvän jätehuollon toteuttamiseksi tulee esittää suunnitelma, joka tulee toteutettavaksi, jos tontille suunniteltu toinen asuinkerrostalo jätetiloineen ei toteudu.
- Pelastuslaitoksen tarkastus on oltava pidetty.
- Energiaselvitys on oltava päivitettyinä, mikäli lupavaiheen energiaselvityksen perusteena oleviin suunnitelmiin on tullut muutoksia.
- Rakennuskohteen toteutusta vastaavat ilmastaselvitys, rakennustuoteluettelo sekä rakennus- ja erityissuunnitelmat on oltava toimitettuna toteutumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa.
- Mikäli rakennuksesta on laadittu tietomalli, on hankkeen toteutumamalli oltava tallennettuna IFC - tiedostona Lupapisteeseen.
- Viherkerroinlaskelma on päivitettävä.

Ennen käyttöönottoa rakennuksen päätyseinään esitetyn väliaikaisen ulkoseinärakenteen ja julkisivupinnan tulee olla toteutettuna, jos rakentamisluvan LP-091-2025-06310 mukaista, tässä rakennuksessa kiinni olevan asuinkerrostaloa ei ole siihen mennessä toteutettu naapuritontille 91-14-530-2.

Ennen lopullista loppukatselmusta tulee päätyseinään toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen pysyvä julkisivuratkaisu, jos rakentamisluvan LP-091-2025-06310 mukaista, tässä rakennuksessa kiinni olevan asuinkerrostaloa ei ole siihen mennessä toteutettu. Tästä luvasta poikkeavalle julkisivuratkaisulle on haettava muutoslupa.

Käsittelyn määräaika
Laskennallinen käsittelyaika

6 kk
2 kk 7 pv

Lupahakemus on käsitelty määräajassa.

Käsittelijä
Päätäjät

Heta Timonen
Itäisen lupayksikön päällikön päättämät asiat Aarno Alanko
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

9.6.2026
10.6.2026
viimeistään 17.7.2026
18.7.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.7.2029 ja saatettava loppuun 18.7.2031 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.