



§ 302

Meilahti, Töölöntullin kortteli 520 (Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu 4-6) asemakaavan muutosehdotus (nro 12515) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-014357 T 10 03 03

Hankennumero 5666_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Leena Paavilainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 5.6.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontteja 8, 14 ja 19 (tonteista 8 ja 14 muodostuvat uudet tontit 20, 21 ja 22).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti



ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Töölön Urheilu- ja terveystalo: 4 000 euroa
 - Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys 5 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön sekä uusien asuinkerrostalojen rakentamisen 1960-luvun koulurakennuksen tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 15 500 k-m² ja toimi-, liike- ja urheilutilojen kerrosalaa on n. 4 500 k-m². Urheilutalon tontin 19 (Topeliuksenkatu 41a) tehokkuusluku on noin e=2,62 ja Markkinointi-instituutin tonttien 20, 21 ja 22 (Töölöntullinkatu 4-6) noin e=1,78. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,12. Asukasmäärän lisäys on vajaa 400.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilan määrää ja muuttaa korttelia asumispainotteiseksi. Korttelin tärkeimmät toiminnot, kuten uimahalli ja urheilutilat sekä päiväkotit säilyvät.

Kaavaluonnoksen (kylk 7.11.2017) jälkeen kaavarajausta on muutettu. Neuvotteluja ja jatkosuunnittelua jatketaan tarpeen mukaan omana kaavatyönään Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontin 520/13 (Stenbäckinkatu 7) sekä ns. TVK-talon tontin 520/2 (Töölöntullinkatu 8) kanssa. Korttelia on kaavaprosessin aikana suunniteltu kokonaisuutena



eivätkä kaavaehdotuksen ratkaisut estä päiväkodin ja TVK-talon tonttien jatkosuunnittelua.

TVK-talon tontilla on tutkittu rakennuksen sisäisten muutosten lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tontti jäi pois kaavaehdotuksesta, sillä asemakaavan muutoksen sisällöstä ei saatu sovittua haki-ajan kanssa muiden kaavassa mukana olevien hankkeiden aikataulussa. Kaavoitusprosessin aikana kaikille tonteille on laadittu suunnittelun tueksi tiiviissä yhteistyössä mm. rakennusvalvonnan ja kaupunginmuuseon asiantuntijoiden kanssa maankäytöllisiä reunaehtoja. Reunaehto- ja on asetettu, jotta tonttien tarkoituksenmukainen kehittäminen on mahdollista siten, että eri käyttötarkoitusten (erityisesti asumisen) toiminnalliset vaatimukset täyttyvät eivätkä lähiympäristön ja täydennettävän tontin erityiset kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja rakennus-suojelulliset arvot vaarannu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen muutosluonnoksen 7.11.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa valmisteltiin samanaikaisesti poikkeamispäätös, joka koski pelkästään Töölön Urheilu- ja terveystaloa (tontti 520/19). Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi poikkeamispäätöksen 7.11.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä. Yhtenäisen työpaikkavyöhykkeen katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia sekä kaavamuutoksen kohteena oleva yleisille toimintoille varattu kortteli. Kaavamuutuskortteli rajautuu lännessä Topeliuksenkatuun ja idässä Töölöntullinkatuun. Korttelin rakennuskanta on peräisin pääosin 1960-luvulta lukuun ottamatta 1910 rakennettua ruotsinkielistä päivä- ja lastenkotia ja 1950-luvulla rakennettua päiväkodin lisärakennusosaa sekä tontin 520/12 asuinrakennusta.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavamerkinnot ovat YO (opetustoiminnan korttelialue) ja YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja Markkinointi-instituutin tonttien 8 ja 14 myymisestä sekä Urheilutalon tontin 19 käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvasta nousevasta tonttivuokrasta. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
- pelastuslaitos
- kaupunginkanslia

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat melu- ja ilmanlaatuongelmien huomioimiseen, turvallisten ja terveellisten asuinolosuhteiden järjestämiseen sekä olemassa olevan putki- ja kaapeli-infran huomioimiseen.



Viranomaisten kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä ja niistä on tarpeen mukaan keskusteltu kaavoitustyön aikana lisää.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen. Pääasiassa kaavamuutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamuutoksessa esitetyt rakennussuojelutarpeet koettiin tarpeellisiksi. Mielipiteissä oli jonkin verran ristiriitaisia toiveita, joiden yhteensovittamisen mahdollisuuksien tutkimista jatkettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotuksessa ovat edelleen mukana asukkaiden positiiviseksi kokemat asiat, kuten Töölöntullinkadun vehreyttäminen ja elävöittäminen sekä rakennussuojelu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl, joista 1 varsinaisen OAS-vaiheen jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi



Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 kartta, päivätty 5.6.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 selostus, päivätty 5.6.2018
- 5 Havainnekuva 5.6.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 5.6.2018 ja asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Hankekohtainen esiselvitys alueen toiminnallisesta rakenteesta

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Pelastuslaitos