



17.01.2023

Asia/8

## § 21

### Pohjoinen Hesperiankatu 15, asemakaavan muuttaminen (nro 12774)

HEL 2017-010824 T 10 03 03

Hankenumero 4564\_7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 17.1.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12774 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 464 tonttia 15
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Urlus-Säätiö sr: 3 000 euroa

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12774 kartta, päivätty 17.1.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12774 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 17.1.2023
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot



17.01.2023

Asia/8

8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 31.1.2022, täydennetty 17.1.2023
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
---------------------	---

## Otteet

### Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 9

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Taka-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15. Tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkeuhkalojen korttelialuetta (KTA). Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen



muuttamisen osittain asumiskäyttöön rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta muuttamatta.

Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen 4.–9. kerrosten muuttaminen asumiskäyttöön siten, että rakennuksesta korkeintaan 49 % on asuin-kerrosalaa. Rakennus säilyy suojeltuna.

Tontin kokonaiskerrosala on 13 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen saa käyttää 6 370 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuusluku on  $e=3,56$ . Uutta asuntokerrosalaa on 3 920 k-m<sup>2</sup> vanhaan asemakaavaan verrattuna, ja asukasmäärän lisäys on n. 87 asukasta. Toimitilan kerrosala vähenee, sitä tulee toteuttaa rakennukseen vähintään 6 630 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus säilyy. Kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut rakenne säilyy, sillä osa rakennuksesta säilyy toimitilana. Ratkaisu ei näy juurikaan rakennuksen julkisivuissa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kehitetään kaupunkirakennetta kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1940 valmistunut yhdeksänkerroksinen toimistorakennus KOy Urlus. Rakennus on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön ja alun perin rakennuksessa oli asuntoja sekä yhdistyksen tiloja. Nykyään rakennus on pääosin liike- ja toimitilakäytössä. Maantasokerroksessa toimii päiväkotia.

Rakennus on kaavalla suojeltu (sr-1) ja edustaa funktionaalista tyyli-suuntaa. Rakennuksen kellaritiloja on laajennettu 1997, mutta rakennuksen ulkomuoto on pääosin hyvin säilynyt. Rakennukseen on tehty useita saneerauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi rakennuksen sisätilat eivät kuitenkaan ole säilyneet kovin hyvin alkuperäisessä muodossaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2015 sekä maanalainen asemakaava vuodelta 2015. Asemakaavan mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa asuntoja enintään 2 450 k-m<sup>2</sup>. Maanalaisessa asemakaavassa alue on merkitty maanalaiseksi rautatiealueeksi.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.  
Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-  
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen  
kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin sekä kohteen kau-  
punkikuvallisiin ja historiallisiin arvoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ilmoittaa, että aluetta palve-  
levat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Museovirasto ilmoittaa, et-  
tä Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta kannanoton. Kaupungin-  
museo toteaa, että asemakaavan suojelumerkintä on ajan tasalla.  
Kaupunginmuseon mukaan kaavamutosta voidaan valmistella voi-  
massa olevan rakennussuojelumerkinnän ja suojelutavoitteiden perus-  
teella. Viitetsuunnitelmassa esitetty kattokerroksen konehuoneen laa-  
jennus ei heikennä kohteen kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat päiväkodin tilojen muutoksiin ja lasirakenteiden  
turvallisuuuteen linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä  
siten, että alustavia suunnitelmia on tarkennettu päiväkodin osalta sen  
toimintaedellytysten varmistamiseksi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.



---

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.1.-1.3.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan suojelemerkintä on ajanmukainen, ja suojelee kaupunginmuseon arvion mukaan riittävästi rakennuksen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 21.11.2022 (kaupunkiympäristölautakunnan päätös 571 §, 11.10.2022).

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



17.01.2023

Asia/8

## Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
sinikka.lahti(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12774 kartta, päivätty 17.1.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12774 selostus, päivätty 17.1.2023
- 5 Havainnekuva, 17.1.2023
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 31.1.2022, täydennetty 17.1.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8



17.01.2023

Asia/8

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 9

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 3

Liite 4

Liite 9

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 9

Kymp/Talouden tuki

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi-  
antona Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupungin-  
museo)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 22.6.2021