



08.10.2019

Asia/7

§ 496

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Töölöntullinkatu 8:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12598)

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Hankennumero 5666_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.10.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8: 3 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi



08.10.2019

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 kartta, päivätty 8.10.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 selostus, päivätty 8.10.2019, päivitetty Kylk:n 8.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Suunnitelma piha-alueesta, 3.5.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 27.5.2019, täydennetty 8.10.2019 ja asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun rajaamassa korttelissa, osoitteessa Töölöntullinkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun, korottamisen ja



osittaisen muutoksen asuinkäyttöön sekä rakennukseen kytkeytyvän toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitetun uudisrakennuksen rakentamisen. YH-tontti (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muuttuu kaavaratkaisun myötä AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Asemakaavan muutos on osa koko korttelia koskevaa, laajempaa käyttötarkoituksen muutosta.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 6 960 k-m² ja toimitilakerrosalaa on n. 2 150 k-m². Tontin 2 (Töölöntullinkatu 8) tehokkuusluku on e=3,46. Asukasmäärän lisäys on n. 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilan määrää ja muuttaa korttelia asumispainotteiseksi. Yleiskaavan mukainen toiminnallinen sekoittuneisuus varmistetaan määräyksellä ensimmäisen ja toisen kerroksen varaamisesta pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 7.11.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä, jonka katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia. Koko Töölöntullin kortteli on muuttumassa asumispainotteiseksi viereisten tonttien asemakaavan muutoksen myötä.

Arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelemat Töölön Urheilu- ja terveystalo (Topeliuksenkatu 41a) sekä TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, valmistuivat 1967. Rakennuskokonaisuus rinnastuu tyyllillisesti Tukholmankadun varressa sijaitsevaan alueen maamerkkiin, arkkitehti Erkkö Virkkusen suunnittelemaan Aurataloon (1962).



Töölöntullinkadun itäpuoleinen Mannerheimintien varren avointa korttelirakennetta edustava asuinrakennusrivistö on rakennettu 1930–40-lukujen taitteessa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavamerkintä on YH (hallinto- ja viristorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja käyttötarkoituksen muutoksesta ja kaavoitettavasta uudesta rakennusoikeudesta aiheutuvasta korotettavasta tonttivuokrasta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

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)
- kaupunginkanslia.

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



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

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen. Kaavamutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamutoksessa 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.5.–25.6.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puutteelliseen naapurien kuulemiseen, lisääntyvään meluun, ilmansaasteisiin ja varjotukseen, Taka-Töölön ja Meilahden väljistä ja matalahkosta kaupunkirakenneperiaatteesta poikkeamiseen ja asuinympäristön laadun heikentämiseen. Lisäksi esitettiin 9-kerroksisen uudisosan tilalle matalampaa rivitaloratkaisua.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavaehdotuksen sisältövaatimukseen ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)



- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 kartta, päivätty 8.10.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 selostus, päivätty 8.10.2019
- 5 Suunnitelma piha-alueesta, 3.5.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 27.5.2019, täydennetty 8.10.2019 ja asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



08.10.2019

Kustannusten osalta täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Villeneuve, Lindén, Sippola-Alho, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.8.2019