

RAJASAARENTIE 6

14. TAKA-TÖÖLÖ, KORTTELIA 14482 JA PUISTOALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Arkkitehtitoimisto Piirta Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty 17.9.2024
Diaarinumero HEL 2015-005401
Hankenumero 4564_3
Asemakaavakartta nro 12788

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelia 14482 ja puistoaluetta

Kaavan nimi:
Rajasaarentie 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.5.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.11.–13.12.2022
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 8.4.2024
Nähtävilläolo (MRA 32 §): 8.4.–7.5.2024
Kaupunkiympäristölautakunta: 17.9.2024
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Taka-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Rajasaarentie 6.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Tommi Suvanto, arkkitehti
Jaana Liiri, suunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri
Elina Rundell, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti
Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Jarkko Nyman, insinööri

Tilat:

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö
Robert Hanson, projektinjohtaja
Merja Ikonen, projektinjohtaja
Pia Sopanen, projektinjohtaja

Rakennusvalvontapalvelut:

Heta Timonen, arkkitehti
Sampo Sälevaara, arkkitehti
Petri Neuvonen, tiimipäällikkö

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Vera Schulman
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Ilkka Ruutu
Helen Sähköverkko Oy: Aki Hämäläinen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	10
Maisema ja luonnonympäristö	11
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	13
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	14
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Ote ajantasa- asemakaavasta
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Huvila Bråvallen rakennushistoriallinen selvitys, AW2-Arkkitehdit Oy
16.3.2017
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), joka sijaitsee Taka-Töölössä Sibeliuksen puiston luoteisnurkkauksessa Rajasaarentien ja Merikannontien risteyksessä sekä vähäiseltä osin siihen rajautuvaa puistoaluetta.

Kaavaratkaisussa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Olemassa olevan päiväkodin tontille, johon liitetään kaistale puistoaluetta, osoitetaan lisärakennusoikeutta uudelle julkiselle lähipalvelurakennukselle nykyisen rakennuksen tilalle. Sr-1-kaavamerkinnällä suojellun Huvila Bråvallen tontin osalta käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Tavoitteena on lisätä alueen päivähoidon tilakapasiteettia ja osoittaa vanhaan huvilarakennukseen Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitiloja.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan alueella tarvittavien päivähoitopaikkojen lisääminen siten, että sen edellyttämä täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukkaana ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Taka-Töölön ja Sibeliuksen puiston ympäristöön soveltuvana. Kaava-alueella sijaitsevalle Huvila Bråvallen rakennukselle osoitetaan uusi käyttö osana Sibeliuksen puiston kokonaisuutta. Huvilalle muodostettava oma tontti mahdollistaa rakennuksen myynnin. Helsingin kaupunki ei tarvitse rakennusta omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa.

Uutta toimitilakerrosalaa on 1 000 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.11.–13.12.2022, jonka jälkeen kaava-alue on suurennettu YL-korttelialueen pihatoimintojen sijoittamiseksi vähäisessä määrin entiselle puistoalueelle. Lisäksi kaavaehdotuksen sisältöön on tehty muutoksia, jotka on selostettu tarkemmin kohdassa ”Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet”. Tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 8.4.–7.5.2024.

Ensimmäisen kerran nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksien arkkitehtuuriin ja sijoittumiseen tontilla, alueen liikenneturvallisuuteen sekä hiilijalanjälkeen ja kustannuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt

huomautukset kohdistuivat vesihuoltolinjoihin ja tunneleiden johtokuja-alueisiin sekä rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Uudelleen nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen olosuhteisiin ja rakentamisen vaikutuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa uudelleen nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon ja johtokuja-alueisiin sekä kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

Uudelleen nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukkaita ja nykytarpeisiin soveltuvia varhaiskasvatuksen tiloja osoittamalla lisärakennusoi-keutta uutta päiväkotirakennusta varten nykyisen rakennuksen tilalle. Suunnitellun uudisrakennuksen tilaratkaisut tukevat varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista turvallisessa, toimivassa ja hyvinvointia edistävässä ympäristössä. Päiväkotiin on mahdollista järjestää tilat 168 lapselle. Ulkotilojen suunnittelun osalta pyritään siihen, että piha on toiminnallinen osa oppimisympäristöä. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan Taka-Töölön kerrostaloalueen ja Sibeliuksen puiston arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavaratkaisussa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Suojellun, tällä hetkellä tyhjillään olevan Huvila Brävallan tontin käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Ratkaisulla tavoitellaan suojellun puuhuvilan säilymistä, tilojen aktivoimista uuteen monipuoliseen käyttöön sekä tuetaan alueen palvelutarjonnan kehittymistä. Huvilaan on mahdollista sijoittaa Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitaloja.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että suunnittelussa sopeudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Kaavaratkaisun myötä tarjotaan turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja tuetaan asukkaiden ja paikallisten

yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Huvila Bråvallan osalta jatkeaan strategian linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä.

Kaavaratkaisulla taataan varhaiskasvatukselle soveltuvat tilat ja lisätään varhaiskasvatuspaikkoja alueella. Tämä tukee palveluiden käyttäjälähtöistä ja kestävästä kehittämistä sekä palveluiden saavutettavuutta.

Päiväkoti Päiväpirtin, Rajasaarentie 6 sekä päiväkoti Topeliuksen, Rajasaarentie 3 korvaavasta kaava-alueelle sijoittuvasta uudisrakennuksesta on laadittu kaupunginvaltuuston hyväksymä 25.1.2024 päivätty hankesuunnitelma.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi. Korttelialuetta kehitetään vehreänä ja pääosin istutettuna alueena, joka kytkeytyy Sibeliuksen puiston laajaan virkistys- ja viheralueeseen. Rakentamisen sijoittelulla pyritään säilyttämään viheralueet mahdollisimman yhtenäisinä ja kytkemään täydennysrakentaminen Rajasaarentien pohjoispuolella olevien kortteleiden koordinaatistoon ja toisaalta ottamaan huomioon puistossa vapaasti sijaitsevien huvilarakennusten sijoittuminen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 7 898 m².

YL-korttelialueen pinta-ala on 5 559 m² ja kerrosala 1 850 k-m².
Tonttitehokkuus $e = 0,33$.

K-1-korttelialueen pinta-ala on 2 308 m² ja kerrosala 650 k-m².
Tonttitehokkuus $e = 0,28$.

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus on 2 500 k-m². Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 1 000 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 9133 (1986) tontti 14482 on määritelty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Asemakaavaan on merkitty rakennusalat tontilla sijaitseville rakennuksille, Huvila Bråvallalle (entinen lasten päiväkoti Piilopirtti, 650 k-m²), lasten päiväkoti Päiväpirtille (850 k-m²) sekä käytöstä poistetulle vanhalle pumppaamorakennukselle, joka on muutettu päiväkodin varastoksi.

Kaavamuutoksen myötä nykyinen julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)

Korttelialueella sijaistee kulttuurihistoriallisesti arvokas, suojeltava huvilarakennus Huvila Bråvalla, jota ei saa purkaa. Rakennukseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä julkisia lähipalvelutiloja. Rakennuksen maantasokerros on varattava liiketiloiksi. Rakennukseen on tavoitteena tulla Sibeliuksen puiston toimintaa tukeva ravintola tai kahvila. Rakennuksen piha-alueelle voi sijoittua puiston toimintaan kytkeytyvä kioski tai terassimyypitiste, joka on toteutettava kevytrakenteisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Korttelialueelle voi sijoittua nykyistä suurempi päiväkotirakennus, joka vastaa alueen kasvaneeseen päivähoidon tarpeeseen. Päiväkotia varten osoitettu lähipalvelurakennuksen rakennusala sijoittuu nykyisen rakennuksen paikalle, eli kaava mahdollistaa nykyisen päiväkotirakennuksen purkamisen. Ratkaisu luo edellytykset riittävän suuren, nykyaikaisen päiväkotiyksikön rakentamiselle samalla kun se jättää jäljelle istutettavaa piha-aluetta mahdollisimman paljon. Rakennus sijoittuu tontin koillisreunaan jättäen tilaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Huvila Bråvallan rakennukselle pihapiirieineen ja samalla säilyttää pohjoisesta puiston suuntaan avautuvia näkymiä.

Tontin rakennusoikeus 1 850 k-m² mahdollistaa 168 tilapaikan päiväkodin rakentamisen. Suunnitteluratkaisu perustuu keväällä 2021 järjestettyyn yleiseen arkkitehtuurikilpailuun, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta kaavaratkaisu on laadittu.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-aluetta ympäröivät kadun Rajasaarentie ja Merikannontie ovat molemmat katuluokitukseltaan tonttikatuja. Rajasaarentien eteläreunalla kaava-alueen kohdalla eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Lastenlinnantien itäpuolella väylä muuttuu pyörätieksi ja jalankulkijat siirtyvät kadun pohjoispuolen jalkakäytävälle.

Merikannontien länsireunassa kulkee kaksisuuntainen pyöräliikenteen pääreitti. Jalankulku tapahtuu kadun itäreunan jalkakäytävällä tai rannan puoleisella sorapintaisella jalkakäytävällä.

Topeliuksenkadun linja-autolinjat sekä Mechelininkatua ja Linnankoskenkatua liikennöivät linjat 24 ja 25 toimivat alueen joukkoliikenneyhteyksinä. Lähimmät pysäkit sijaitsevat noin 200 metrin kävelymatkan päässä päiväkodista.

Rajasaarentie on tonttikatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Merikannontie on vilkkaampi tonttikatu noin 5 400 ajoneuvolla vuorokaudessa. Rajasaarentien varressa on varattu kadunvarsipysäköintipaikkoja Päiväkoti Päiväpirtin saattoliikenteelle.

Kaavaratkaisu

Kaava-aluetta ympäröivien katujen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Päiväkodin saattoliikenteelle on jatkossakin mahdollista varata autopaikkoja Rajasaarentien eteläreunalla.

YL-tontin huoltoliikenne tapahtuu Rajasaarentieltä maanalaiseen tunneliin johtavan luiskan vierestä. Huoltoliittymän suunnittelussa tulee varmistaa riittävät näkemät Rajasaarentielle, esim. sisäänvedolla rakennuksen maantasokerroksessa.

YL-tontille saa sijoittaa enintään yhden liikuntaesteisen autopaikan. K-1-tontille saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa p-merkitylle pysäköintialueelle. Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärät on eritelty kaavamääräyksissä.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijaitsee suositulla rantavirkistysalueella ja liittyy Lapinlahdelta Meilahteen ulottuvan rantavyöhykkeen virkistysreittiin. Suunnittelualueeseen rajautuva Sibeliuksen puisto on suosittu matkailukohde.

Kaavaratkaisu

Yleisölle avoimia palveluita lisätään osoittamalla Huvila Bråvallaan liiketiloja, jotka mahdollistavat mm. aluetta palvelevaa kahvila- ja ravintolatoimintaa.

Varhaiskasvatuksen palvelut alueella paranevat tarkoitukseensa soveltuvan uudisrakennuksen myötä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Uudisrakennuksen osalta esteettömien tilaratkaisujen suunnittelussa ei ole ongelmia. Suojeltava Huvila Bråvallan rakennus sijaitsee rinteessä, mikä aiheuttaa haasteita esteettömyyden toteutumisessa ylemmän kerroksen tilojen osalta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualan piha-alueet liittyvät Sibeliuksen puiston kokonaisuuteen. Sibeliuksen puisto muodostaa Topeliuksen puiston kanssa laajan alueellisen puustoisesta puistokokonaisuuden, johon sisältyy suunnittelualueellekin ulottuva niittyverkoston tukialue. Suunnittelualueelle ominaisia ovat korkeuserojen vaihtelut sekä kalliopaljastumat. Suunnittelualan ulkopuolella, Sibeliuksen puiston itäreunassa ja Topeliuksen puistossa sijaitsee liito-oravan ydinalue. Suunnittelualan länsireunalla on Merikannontien suuntainen ja eteläosalla itä-länsisuuntainen liito-oravan liikkumisreitti.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa suunnittelualan eteläosa säilyy puustoisena. Rakennusalan sijoittuminen Rajasaarentien varteen ja suunnittelualan koillisosaan tukee luontoarvojen säilymistä ja jättää maanvaraista ja suurelta osin istutettavaa piha-alueita eteläosalle, jossa myös hulevesien viivyttäminen on mahdollista.

Hankesuunnitelmassa on otettu huomioon ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, kuten viherkertoimen tavoitetaso täyttyminen ja hulevesien hallinta, rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Palveluiden hyvä saavutettavuus tukee ekologista kestävyttä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta toimitilaa sekä palveluita hyvin saavutettavissa olevalle alueelle.

Uudisrakennuksen osalta elinkaariominaisuuksien huomioimiseen liittyviä tavoitteita ovat rakennusten pitkä käyttöikä, hulevesien hallinta tonteilla, viherkertoimen tavoiteluvun saavuttaminen, korkea energiatehokkuus ja uusiutuvan energian käyttö. Rakentamisessa pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Olemassa olevan päiväkotirakennuksen purkaminen tuottaa hiilipäästöjä, mutta pitkällä tähtäimellä uudisrakennuksen aiempaa parempi energiatehokkuus tasaa elinkaaren aikaisia hiilijalanjälki-vaikutuksia.

Rakennuksen toteuttamisella puurakenteisena on hiilen kierron hidastamiseen liittyviä positiivisia vaikutuksia ja se vähentää rakentamisen aiheuttamaa hiilipiikkiä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitseva Huvila Bråvalla on suojeltu sr-1-merkinnällä. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Suunnittelualue rajautuu Sibeliuksen puistoon, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Suunnittelualue ja Sibeliuksen puisto eivät sisälly Museoviraston RKY 2009-kohteisiin, mutta ne rajautuvat pohjois- ja itäpuolella RKY-kohteeseen Taka-Töölön kerrostalo-alue ja lounaassa kohteeseen Olympiarakennukset (Soutustadion). Suunnittelualue sijoittuu Taka-Töölön kerrostaloalueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen.

Kaavaratkaisu

Suojelumerkintä sr-1 säilyy Bråvallon puuhuvilan osalta. Voimassa olevan asemakaavan suojelumääräystä täydennetään siten, että se kattaa myös rakennuksen tärkeimmät sisätilat.

Sibeliuksen puiston erityispiirteet otetaan huomioon kaavaratkaisussa siten, että kulkuyhteydet puiston ja suunnittelualueen välillä turvataan ja Huvila Bråvallon tontin aitaaminen puiston suuntaan estetään. Asemakaavassa annetaan piha-alueita koskien määräyksiä, joilla turvataan alkuperäisten puutarhaelementtien säilyminen ja erityisesti suunnittelualueen puustoisien eteläosan säilyminen osana Sibeliuksen puiston suurmaisemaa. Huvila Bråvallon uuden käyttötarkoituksen mahdollistamat toiminnot tukevat Sibeliuksen puiston toimintaa virkistys- ja matkailukohteena.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaava-alueen läpi kulkee Sibeliuksen puiston ja Rajasaarentien välinen yksityinen vesijohto. Alueen luoteiskulmassa sijaitsee jätevesiviemäri ja tuuletusputki, jotka liittyvät olevaan jätevesitunneliin. Merikannontien katualueella, lähellä kaava-alueen rajaa sijaitsee sekavesiviemäri.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavaratkaisu ei edellytä uusien runkoverkostojen rakentamista. Yksityinen vesijohto on siirrettävissä Merikannontielle tai on mahdollista siirtää tarvittavin osin päiväkodin tontilla. Johtosiirto ja mahdollinen liitoskohdan muutos yleiseen vesijohtoon määritellään tarkemmin jatkosuunnitteluvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen maanpinnan korkeustaso vaihtelee 2,7...+7,2 välillä, ollen keskimäärin noin tasolla +4. Alue sijoittuu maaperältään osin kallioiselle alueelle ja osin kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin. Alueella sijaitsee myös yhdyskuntateknisen huollon kalliotunneleita, joista yksi sijaitsee Rajasaarentien eteläpuolella suurimmaksi osin tontin puolella. Ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista alueella.

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla -selvityksen (2020) mukaan korkean meriveden pinnan ja aaltoilun yhteisvaikutuksen huomioiva turvallinen rakentamiskorkeus kaava-alueen eteläpuolella Soutustadionin kohdalla on +3,4 vuonna 2100. Vastaava lukema Merikannontien varressa kaava-alueesta luoteeseen on +3,28. Arvot koskevat ranta-alueen välitöntä läheisyyttä.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Uudisrakennus on perustettavissa tiiviin pohjamaan varaan tai kallionvaraisesti. Nykyiset kalliotunnelit on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa. Turvallisten rakentamiskorkeuksien perusteella arvioitu alin suositeltava rakentamiskorkeus tontilla on +3,3, jonka alapuoleiset kerrokset tulee rakentaa vedenpaine-eristettyinä. Lähin kaavaratkaisun mukainen uusi rakennusala sijaitsee noin 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee liikennemelun kannalta suojaisalla paikalla.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu määräys ”Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.”

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Rakennuksen kunnostustoimenpiteiden ja käyttötarkoituksen määrittämiseksi on laadittu Huvila Bråvallen rakennushistoriallinen selvitys, AW2-Arkkitehdit Oy. Selvitystä on hyödynnetty asemakaavan rakennussuojelumääräyksen laadinnassa.

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmän (HAVA) avulla. Menetelmällä tarkastellaan asemakaavojen elinkaaren hiilijalanjälkeä ja kädenjälkeä (positiiviset ilmastovaikutukset). Laskelmat tehdään 50 vuoden tarkasteluajanjaksolle sisältäen alueen rakentamisen, käytön ja purkamisen vaikutukset.

Hankesuunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen rakennuksen elinkaareen perustuva hiilijalanjäljen laskentaraportti.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia päiväkotihankkeen toteuttamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisen myötä Taka-Töölön palvelutaso paranee. Rannan virkistysalueelle ja Sibeliuksen puiston läheisyyteen saadaan lisää kaivattuja kaupallisia palveluita. Lisäksi kaavaratkaisun mahdollistaman aiempaa suuremman päiväkotirakennuksen myötä alueelle saadaan lisää päivähoitopaikkoja.

Päiväkodin tontti laajennetaan maltillisesti puiston puolelle ja tontilta järjestetään yhteys puistoon.

Historialliselle Huvila Bråvallen rakennukselle muodostetaan oma Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyvä toimitilatonttinsa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu vaikuttaa maisemaan siten, että nykyisen päiväkotirakennuksen tilalle rakennetaan kaksikerroksinen, nykyistä suurempi uudisrakennus.

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä olevia maisemallisia arvoja säilytetään. Kaavamääräyksiin varmistetaan puuston ja kasvillisuuden säilyminen piha-alueilla ja siten minimoidaan rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa tonttia laajennetaan vähäisiltä osin puiston puolelle ja uudisrakennus sijoittuu osittain kallioiseen rinteeseen. Liittyminen Sibeliuksen puistoon varmistetaan sujuvin reitein ja kulkuyhteyksiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan mahdollistama nykyistä isompi uudisrakennus lisää jonkin verran saattoliikenteen määrää Rajasaarentiellä. Hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen tukee saapumista kestävin kulkumuodoin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus sijoittuu kiinni katutilaan Rajasaarenkadulla. Uudisrakennus sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivuiltaan lähiympäristön olemassa olevaan rakenteeseen ja erityisesti viereiseen suojeltuun Huvila Bråvallen rakennukseen. Läheisten asuinkerrostalojen näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä.

Uudisrakennuksen suunnitelmia on hankesuunnitteluvaiheessa kehitetty kilpailun voittaneen ehdotuksen lähtökohdista. Rakennuksen ulkonäkö, muoto ja tilaratkaisut ovat säilyneet pääosin ennallaan, joskin ensimmäinen kerros on hieman laajentunut tontin itäreunalla. Hankesuunnitelmavaiheen päivitettyjen suunnitelmien myötä uudisrakennuksen vesikaton ylin korkeusasema nousee metrillä aiempaan viitesuunnitelmaan ja vuonna 2022 nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen nähden. Muutokset ovat vaikutuksiltaan kokonaisuudessaan melko pieniä. Uudisrakennuksen korkeusasema säilyy edelleenkin maltillisena jättäen Huvila Bråvallen päärooliin Sibeliuksen puistosta ja Merikannon-tieltä avautuvissa näkymissä.

Vanha huvilarakennus suojellaan ja sitä ympäröivät historialliset puutarhaelementit säilytetään.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen edistää kestävä kehityksen mukaisia tavoitteita ja vähentää yksityisautoiluun perustuvaa liikkumisen tarvetta.

Kaavamääräys istutettavista ja säilytettävistä viheralueista, historiallisten pihaelementtien säilyttämisestä sekä rakennusjärjestyksessä edellytetty viherkerroinvaatimus tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista mm. hulevesien ja viherrakenteen viilentävän vaikutuksen osalta. Hankesuunnitelman yhteydessä on tehty alustava

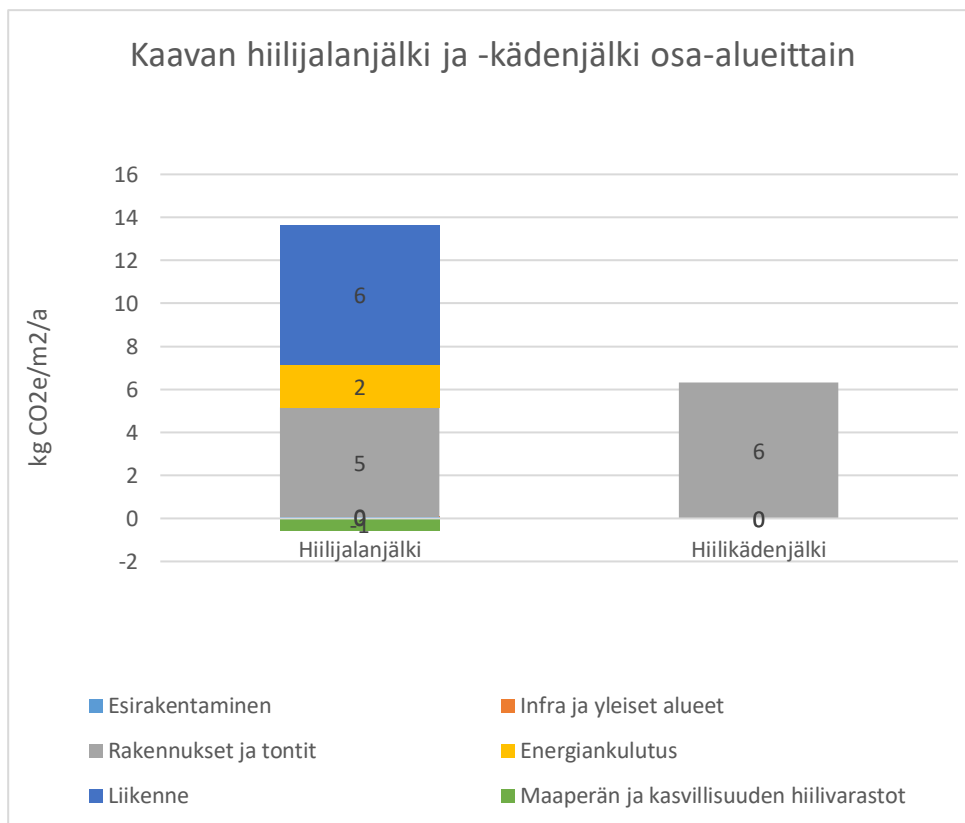
viherkerroinlaskelma, jonka perusteella palvelujen ja toimistorakentamisen alueille asetettu tavoitetaso 0,8 täyttyy.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Laskentamenetelmä arvioi olemassa olevien rakennusten purkamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden (hiilivarastot) hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu hiilijalanjälki on n. 32 700 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki n. 15 800 kg CO₂e/k-m²/a 50 vuoden tarkastelujaksolla. Vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on noin 13 kg ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 6 kg. Laskelmassa ei ole otettu huomioon purkamisen lisäksi muun esirakentamisen tuottamaa hiilijalanjälkeä. Johtuen rakentamispaikan hyvästä rakennettavuudesta, esirakentamisen hiilijalanjäljen arvioidaan jäävän keksimääräistä pienemmäksi.

Hankesuunnitelman mukaan rakennus toteutetaan pääosin puurakenteisena, mikä on laskelmassa otettu huomioon.

Nykyisen päiväkotirakennuksen säilyttäminen ja siihen tehtävä laaja energiakorjaus sekä tarvittavan lisätilatarpeen ratkaiseminen täydennysrakentamisella tuottaisi hiukan pienemmän hiilijalanjäljen kuin purkamisvaihtoehto. Ero ei kuitenkaan ole merkittävä eikä ratkaisu olisi edullinen päiväkodin tilasuunnittelun eikä pihatilojen järjestämisen kannalta.



Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaehdotuksella on vaikutuksia lapsiperheiden arkeen siten, että nykytarpeisiin suunniteltujen päiväkotipaikkojen saatavuus alueella paranee. Taka-Töölön lapsiperheiden palvelut vahvistuvat.

Huvila Bråvalla ympäristöineen muuttuu liike- ja toimitilojen käyttötarkoituksen myötä avoimemmaksi ja monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi. Alueen virkistysmahdollisuudet ja palvelut paranevat niin paikallisten asukkaiden kuin matkailijoidenkin näkökulmasta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan palvelu- ja muun toimitilan lisääminen. Tämä mahdollistaa työpaikkojen lisääntymisen alueella. Huvila Bråvallan käyttötarkoituksen mahdollistamat toiminnot tukevat Sibeliuksen puiston toimintaa virkistys- ja matkailukohteena.

Suunnittelun lähtökohdat

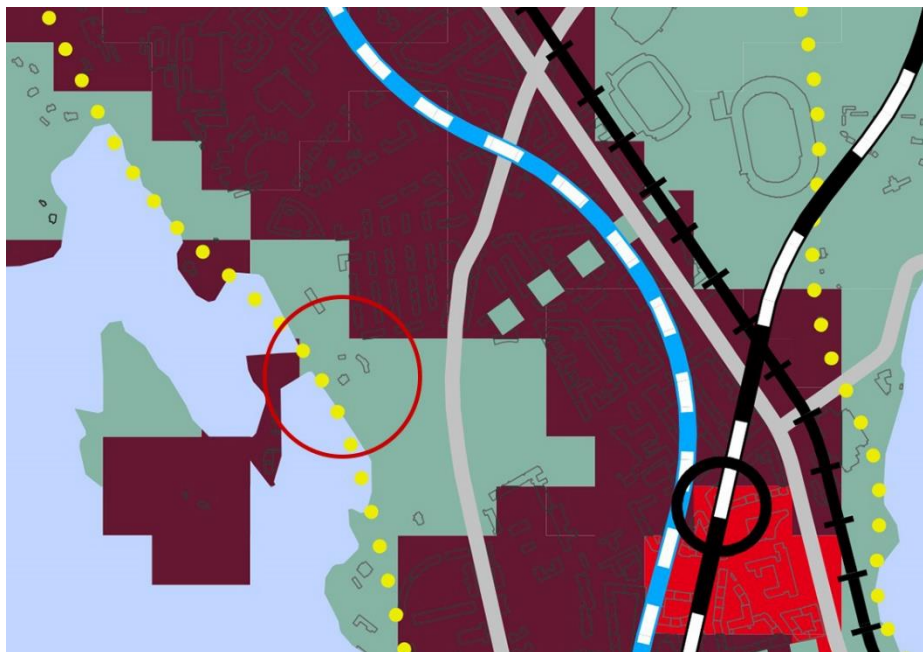
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016).

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on virkistys- ja viheraluetta. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen vihaverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja

ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueella nykyisten rakennettujen maanalaisten tilojen ja tunneleiden merkintä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9133 (tullut voimaan 22.8.1986). Kaavan mukaan alue on (YL) julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta. Lisäksi alueella sijaitseva huvilarakennus (Huvila Brävalla) on suojeltu merkinnällä sr-1.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen, jonka yhteydessä vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita. Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee pääasiassa ennen 2000-lukua voimaantulleita asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaustaloustoiminta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet ja puistoalueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv, lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.6.-1.7.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin talvella 2021 ja uudelleen syksyllä 2022. Osa aiempien vaiheiden kannanottojen aiheista ei ole enää ajankohtaisia muuttuneiden lähtökohtien takia.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Huvila Brävallan kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä kiinteistöissä todettuihin kosteusvaurioihin, suunnittelualueen maanalaisiin putkiin ja tunneleihin, maantasokerroksen liiketiloihin sekä alueen palvelutarpeisiin.

Osa kannanotossa esitetyistä asioista ei ole enää ajankohtaisia päivitettyjen suunnitelmien myötä. Muilta osin kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Huvila Brävallan kulttuurihistoriallista arvoa ja suojelua, maanalaisia tiloja sekä alueen palvelutarpeita koskevat asiat on huomioitu kaavamerkinnöin ja –määräyksin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamiseen, jota vastustettiin maisemallisista ja liikenneturvallisuuteen liittyvistä syistä. Lisäksi vastustettiin Huvila Brävallan yksityistämistä ja muuttamista asuinkäyttöön.

Osa mielipiteiden aiheista ei ole enää ajankohtaisia muuttuneiden lähtökohtien takia. Muilta osin mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että päiväkotirakennuksen suunnittelusta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jossa on haettu parasta mahdollista ratkaisua uudisrakennuksen sijoittamiseksi arvokkaaseen ympäristöön. Kaavaratkaisu on laadittu arkkitehtuurikilpailun voitaneen ehdotuksen pohjalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 2021

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Päivitetyn OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

Päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.11.-20.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin halki kulkeviin jätevesitunneleihin ja putkien kaavamerkintöihin, louhintatöihin, alueen vehreyteen ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä Huvila Brävallan suojeluun ja rakennuksen tulevaan käyttöön.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että maanalaisia tunneleita ja suojaputkia koskevat asiat sekä vehreyttä ja kulttuurihistoriallisia arvoja koskevat seikat on huomioitu kaavaratkaisussa ja tarpeen mukaan kaavamerkinnöissä sekä –määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen tyyliin, sijoitteluun ja tarpeellisuuteen, vanhan päiväkotirakennuksen purkamiseen, liikenteen turvallisuuteen, lintujen turvallisuuteen sekä ehdotuksen vaikutuksiin Sibelius-monumenttiin ja Sibeliuksen puistoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kasvanneen päivähoidon paikkatarpeen vaatima täydennysrakentaminen on arkkitehtuurikilpailun pohjalta suunniteltu mahdollisimman hyvin Sibeliuksen puiston arvoympäristöön ja läheiseen Taka-Töölön kerrostaloalueeseen sopeutuvaksi. Suunnittelussa keskeisenä tavoitteena on ollut liikenneturvallisuuden varmistaminen. Huvila Bråvallaan osoitettu käyttö on mahdollista kytkeä jatkossa Sibeliuksen puiston toimintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.11.–13.12.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksien arkkitehtuuriin ja sijoittumiseen tontilla, alueen liikenneturvallisuuteen sekä hiilijalanjälkeen ja kustannuksiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tunneleiden johtokuja-alueisiin ja kaupunkiympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavakartan YL-korttelialuetta ja kaava-aluetta on koillisreunaltaan laajennettu Sibeliuksen puiston puistoalueelle
- YL-korttelialueen ja K-1-korttelialueen välistä rajaa on täsmennetty hankesuunnitteluvaiheen pihasuunnitelman perusteella
- kaava-alueella on täsmennetty istutettavan alueen osan rajoja
- YL-korttelialueen rakennusalan rajoja on täsmennetty siten, että rakennusala on hiukan laajentunut etelän ja lännen suuntaan
- YL-korttelialueen rakennusoikeuden osoittavaa kerrosalaneliömetrin merkintää on muutettu lukemasta 1800 lukemaan 1850
- Rakennuksen vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman merkintää on muutettu lukemasta +13.5 lukemaan +14.5
- K-1-korttelialueelle on lisätty yleiselle jalankululle varatun, sijainniltaan ohjeellisen alueen osan merkintä
- asemakaavan autopaikkamääräyksen sanamuotoa on korjattu ja päällekkäinen, samansisältöinen autopaikkamääräys on poistettu.
- asemakaavasta on poistettu viherkerrointa ja rakennuksen purkumateriaalien käsittelyä koskevat määräykset, koska niistä on määrätty rakennusjärjestyksessä.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavaselistuksen väliotsikointia on täsmennetty
 - kaavaselistusta on päivitetty HSY:n lausunnon johdosta siten, että on lisätty maininta alueella sijaitsevista viemäriputkista.
 - kaavaselistuksen yhteyshenkilöluetteloa ja liiteluetteloa on päivitetty
 - asemakaavan tavoitteita, mitoitusta ja YL-korttelialueen kuvausta on täsmennetty 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman perusteella
 - Maisema ja luonnonympäristö -kappaleen viherkerroinvaatimuksen kuvausta on muutettu ja Ekologinen kestävyys -
-

- kappaleessa kuvattuja tavoitteita on täydennetty
- Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto -kappaletta on täydennetty laadittujen selvitysten ja luontoon ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten osalta
- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön kappaletta on täydennetty hankesuunnitteluvaiheen luonnossuunnitelmista johtuneiden muutosten kuvaamiseksi
- Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen -kappaletta on täsmennetty viherkerroin- ja hiilijalanjälkilaskelman osalta
- Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset -kappaletta on täydennetty
- Suunnittelun lähtökohdat -kappaleesta on poistettu rakennuskielto -otsikko, kuvaus vireillä olevasta asemakaavojen ajantasaistamisesta on siirretty Asemakaavat -otsikon alle ja rakennusjärjestyksen voimaantuloaika on korjattu

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §) 8.4.–7.5.2024

Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen on laadittu päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma. Rakennussuunnittelua on jatkettu kilpailun voittaneen ehdotuksen lähtökohdista siten, että rakennuksen ulkonäkö, muoto ja tilaratkaisut ovat säilyneet pääosin ennallaan, mutta teknisten tilojen vaatimusten ja kellarillisesta ratkaisusta luopumisen vuoksi ensimmäistä kerrosta on laajennettu tontin itäreunalla. Hankesuunnitelmavaiheen päivitettyjen suunnitelmien myötä rakennuksen vesikatkon ylin korkeusasema on noussut metrillä aiempaan viitesuunnitelmaan nähden. Tämä muutos on mahdollistettu kaavamerkinnällä samoin kuin ensimmäisen kerroksen muutos kaavan rakennusalaan väljentämällä. YL-korttelialueen ja K-1-korttelialueen välistä rajaa on täsmennetty hankesuunnitteluvaiheen pihasuunnitelman perusteella. Päiväkodin huoltopiharatkaisua on hankesuunnitelmaluonnosten mukaisesti kehitetty ja päiväkotitoiminnalle osoitettua YL-korttelialuetta on sen mukaisesti laajennettu nykyiselle puistoalueelle. Tämä puolestaan on johtanut kaava-alueen laajentamiseen koillisreunalla.

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen ja kolopesijöiden pesäpaikkojen järjestämiseen sekä uudisrakennuksen sijoittumiseen tontilla, vaikutuksiin

kaupunkikuvaan, rakennuksen elinkaaritavoitteisiin sekä toiminnallisuuteen ja turvallisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon ja johtokuja-alueisiin sekä kaupunkiympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet toisen julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty yhdyskuntateknisen huollon lähökohtien osalta HSY:n lausunnon johdosta
- kaavaselistuksen yhteyshenkilöluetteloa ja liiteluetteloa on päivitetty
- Huvila Brävallan tontin käyttötarkoituksen kuvausta on täsmennetty kaavaselistukseen
- kaavaselistukseen on lisätty maininta kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä hankesuunnitelman yhteydessä
- kaavaselistuksen kirjoitusvirheitä on korjattu

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 17.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12788 hyväksymistä.

Helsingissä 17.9.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 23.02.2024
Kaavan nimi Rajasaarentie 6
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 20.05.2016
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112788
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7898 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,7898

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7898	100,0	2500	0,32	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5559	70,4	1850	0,33	-0,1682	350
C yhteensä						
K yhteensä	0,2308	29,2	650	0,28	0,2308	650
T yhteensä						
V yhteensä	0,0031	0,4	0		-0,0626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	650		

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7898	100,0	2500	0,32	0,0000	1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5559	70,4	1850	0,33	-0,1682	350
YL	0,5559	100,0	1850	0,33	-0,1682	350
C yhteensä						
K yhteensä	0,2308	29,2	650	0,28	0,2308	650
K-1	0,2308	100,0	650	0,28	0,2308	650
T yhteensä						
V yhteensä	0,0031	0,4	0		-0,0626	0
VP	0,0031	100,0	0		-0,0626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	650		
Asemakaava	1	650		
Ei-asekaava				

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

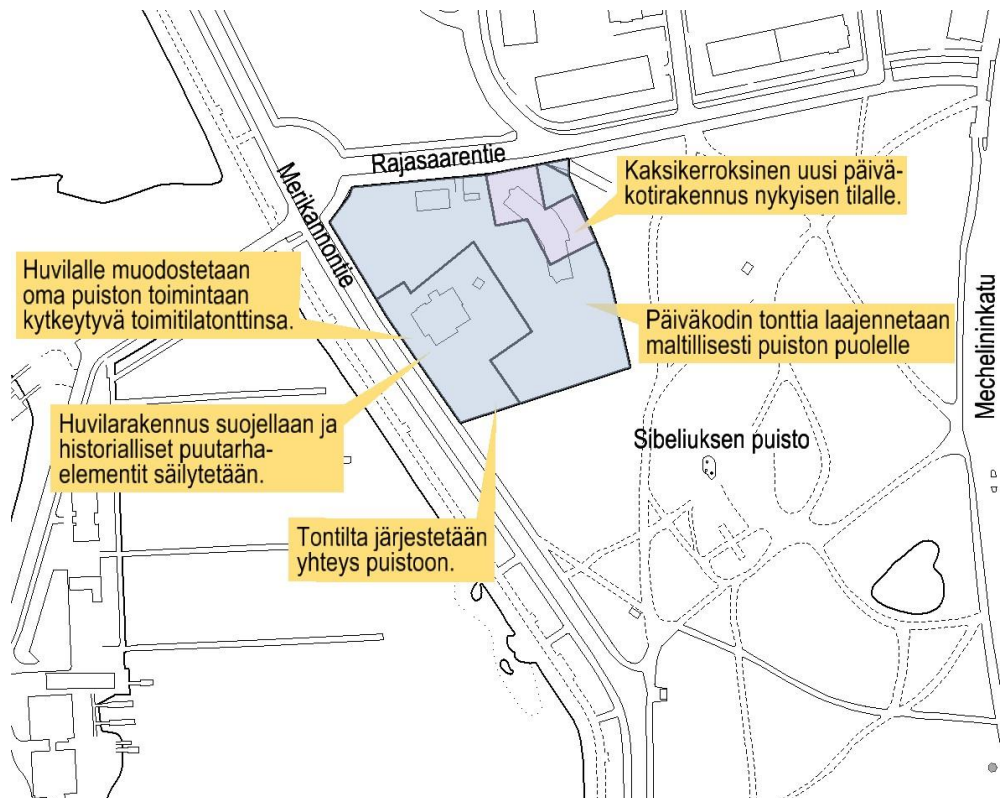
Rajasaarentie 6 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 29.9.2022

Diaarinumero HEL 2015-005401
Hankenumero 4564_3
Oas 1254-02/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 17.11.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueetta on koillisreunaltaan laajennettu ottamalla puistoalueen osa mukaan suunnittelualueeseen. Lisätty alueen osa säilyy puistona ja sen kautta osoitetaan tontille ohjeellinen ajoneuvoliittymä.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Päiväkoti Päiväpirtin tilalle Taka-Töölöön suunnitellaan uutta, nykyistä suurempaa päiväkotirakennusta. Rakennuksen suunnittelusta on keväällä 2021 järjestetty yleinen arkkitehtuurikilpailu, jonka voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus. Merikannontien puolella sijaitsevalle suojellulle Huvila Bråvallalle muodostetaan oma tonttinsa. Rakennukseen on tarkoitus tulla Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitiloja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuealuetta (YL) ja vähäiseltä osin siihen rajautuvaa puistoaluetta, joka sijaitsee Taka-Töölössä Sibeliuksen puiston reunalla, Rajasaarentien ja Merikannontien risteyksessä.

Kaavaratkaisussa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen tontti lohkotaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Olemassa olevan päiväkodin tontille osoitetaan lisärakennusoikeutta uudelle päiväkotirakennukselle nykyisen päiväkotirakennuksen tilalle. Sr-1-kaava-merkinnällä suojellun Huvila Bråvallan tontin osalta käyttötarkoitus muutetaan toimitilaksi. Tavoitteena on lisätä alueen päivähoiton tilakapasiteettia ja mahdollistaa huvilanrakennukseen Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitiloja.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (yleisen arkkitehtuurikilpailun arvostelupöytäkirja ja arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus) voi tutustua 29.11.–20.12.2021:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 20.12.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Töölö-Seura ry
 - Töölön kaupunginosat - Töölö ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Kanoottiklubi ry
 - Helsingin Melontakeskus Oy
 - Humallahden Venekerho ry
 - Merimelajat ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Senaatti-kiinteistöt
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavoitus on tullut viireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1986) alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja puistoksi. Alueella sijaitseva Huvila Bråvallen rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-1 -merkinnällä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu Taka-Töölön kerrostaloalueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä sekä rakennuskielto:

- Sibeliuksen ja Topeliuksen puistojen historiaselvitys ja yleissuunnitelma (Kaisa Laine, 2013)
- Huvila Bråvalla, rakennushistoriallinen selvitys (AW2 architects Oy, 2017)
- Sibeliuksen puisto, puistosuunnitelma (Näkymä Oy, 2020)
- alueella on voimassa rakennuskielto 12691 asemakaavan laa-
timiseksi (rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. ker-
rosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden
muuttamiseen asuinkäyttöön).

Tontilla sijaitsee nykyisin huonokuntoinen kaksikerroksinen päiväkotirakennus sekä sr-1 -merkinnällä suojeltu 1800-luvun jälkipuoliskolla rakennettu puurakenteinen Huvila Bråvalla, joka on viimeksi toiminut päiväkotikäytössä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tommi Suvanto, arkkitehti, p. (09) 310 37032,
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liikenne

Elina Rundell, liikenneinsinööri, p. (09) 310 25597,
elina.rundell(a)hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
jarkko.nyman(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 21344,
inka.lappalainen(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 29.9.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 Suunnittelu- ja kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.6.–1.7.2016
- päivitetty OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.11.–20.12.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Tööläinen-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



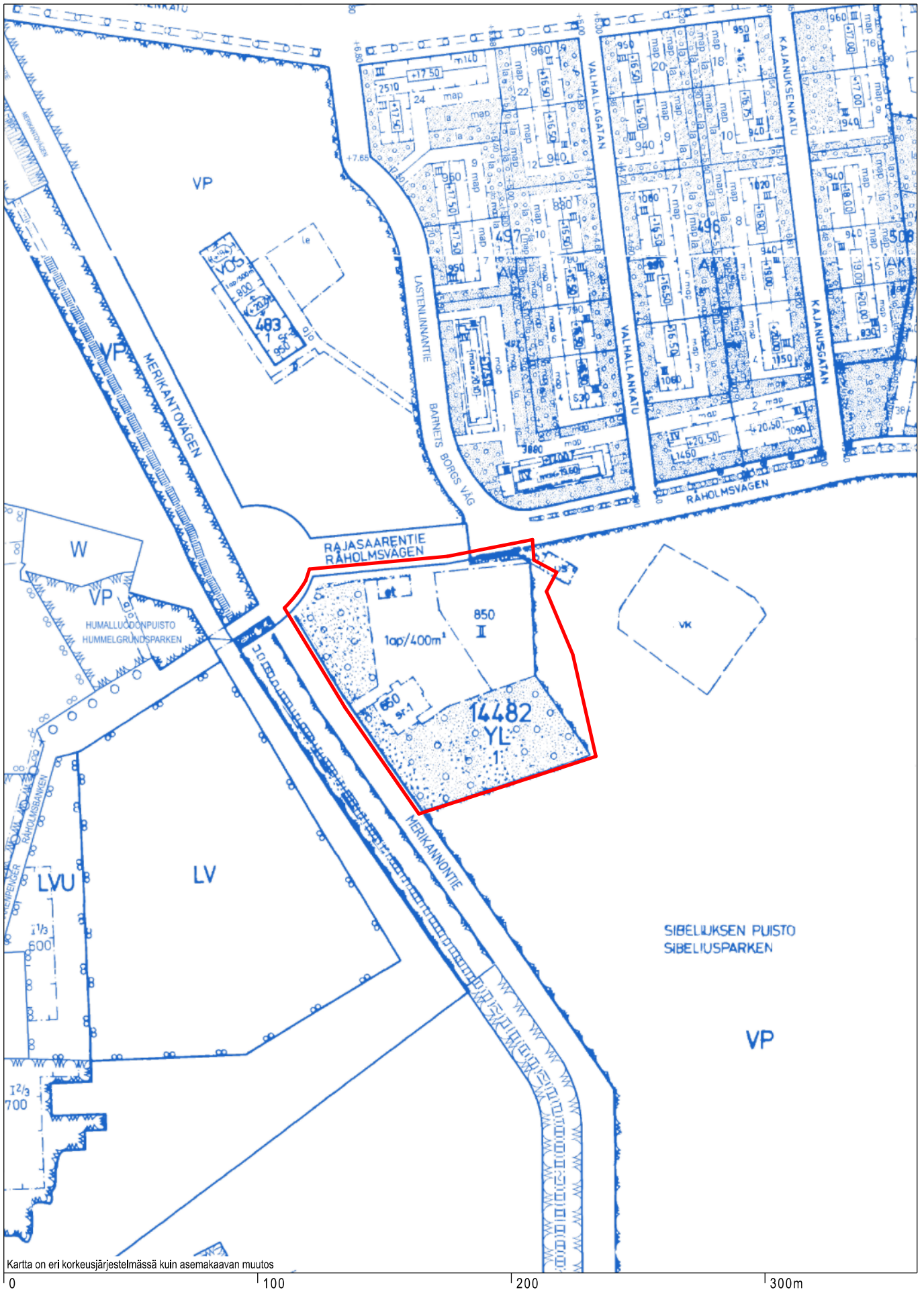
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



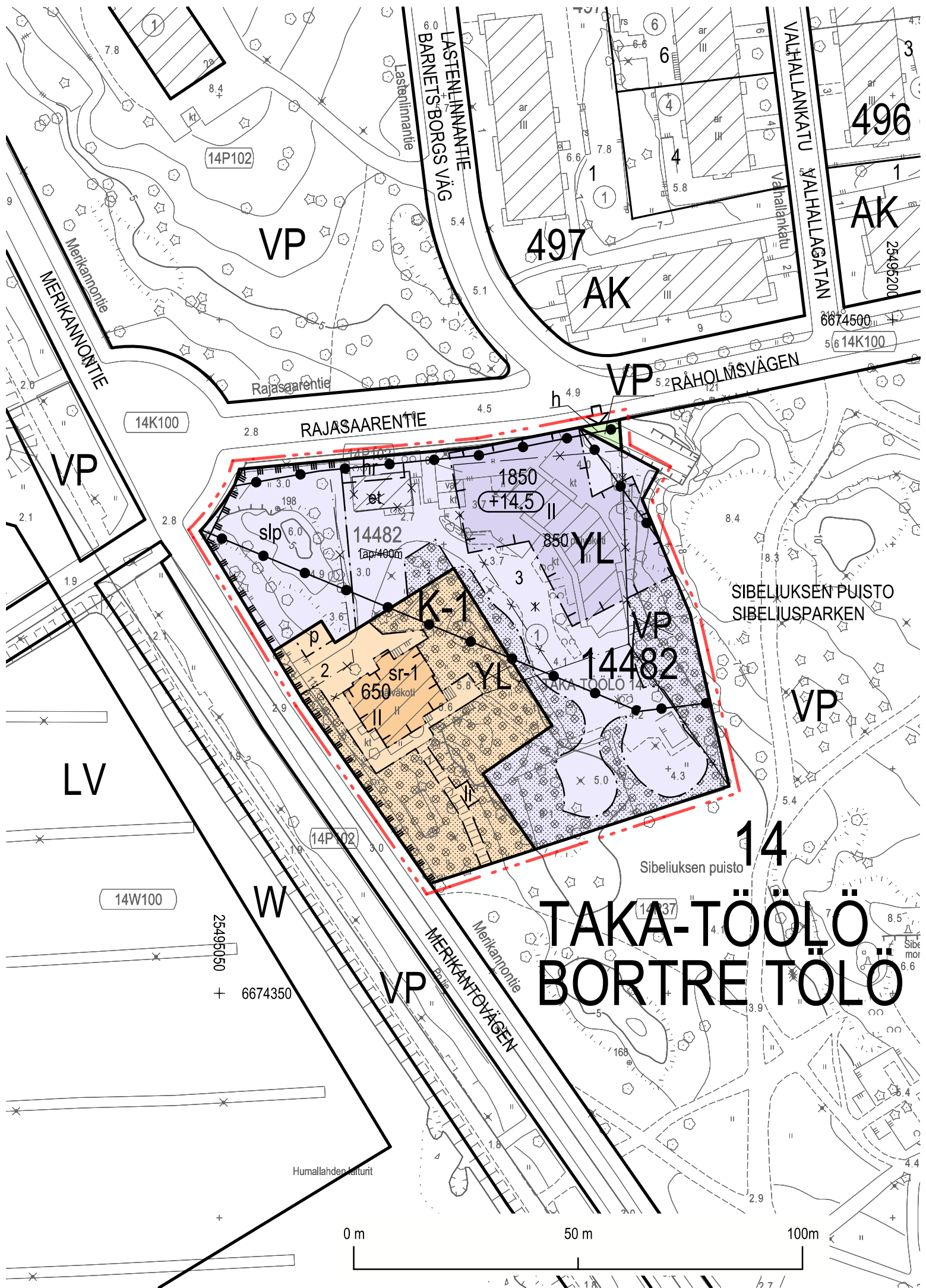
Ilmakuva
Rajasaarentie 6, Taka-Töölö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ote ajantasa-asemakaavasta
Rajasaarentie 6, Taka-Töölö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



14 Sibeliuksen puisto TAKA-TÖÖLÖ BORTRE TÖLÖ

0 m 50 m 100m

25495050
+ 6674350

14W100

14K100

14P102

14P102

14437

497

496

AK
25495200

VP

VP

AK

VP

YL

YL

14482

K-1

YL

VP

LV

W

VP

VP

Humallahden karturit

SIBELIUKSEN PUISTO
SIBELIUSPARKEN

LASTENLINNANTIE
BARNETS-BORGS VÄG

VALHALLANKATU
VALHALLAGATAN

MERIKANNONTIE

RAJASAARENTIE

RÄHOLMSVÅGEN

MERIKANTOVÄGEN

Merikannontie

Rajasaarentie

Lastenlinnantie

Merikannontie

6674500
5614K100

14

Sibeliuksen puisto

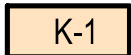
Sibe mor 6.6

b71

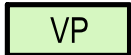
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kortteli-alueelle saa sijoittaa julkisia lähipalvelutiloja.



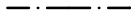
Puisto.



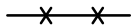
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14482

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

650

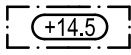
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

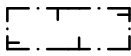
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



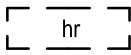
Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



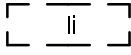
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



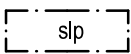
Rakennusala.



Huoltorakennuksen rakennusala sijainti ohjeellinen.



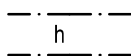
Kioskin rakennusala, sijainti ohjeellinen.



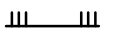
Alueen osa, jonka luonnontilainen luonne tulee säilyttää.



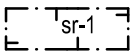
Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Alueelle saa rakentaa tarvittavat kulkutiet.



Alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



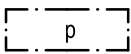
Aita.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Pysäköintipaikka.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

K-1 -korttelialueella

Maantasokerros on varattava liiketiloiksi. Rakennus on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita.

Rakennuksen sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Rakennusten vesikatolle sijoitettavat laitteet ja rakennelmat eivät saa näkyä häiritsevästi kaupunkikuvassa ja katunäkymässä.

Kevytrakenteisen yksikerroksisen kioskin ja yksikerroksisen, varastotiloja sisältävän talousrakennuksen saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Ne on toteutettava, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulku-teinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee säilyttää luonnonmukaisena tai istuttaa.

Tontit tulee kadun puolella aidata yhtenäisellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella puuaidalla.

K-1 -korttelialueella

Piha-alueen alkuperäiset elementit tulee säilyttää. Tontin eteläosan rinteeseen saa rakentaa luonnonkivipintaisen portaan.

Tonttia ei saa aidata puiston suuntaan. Liittyminen puistoon ja sen puistoreittiin tulee toteuttaa saumattomasti.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- K-1-korttelialueelle saa sijoittaa kaksi autopaikkaa p-merkitylle pysäköintipaikalle

- YL-korttelialueelle saa sijoittaa enintään yhden liikuntaesteisen autopaikan.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- päiväkotia 1 pp / 90 k-m²
- toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m².

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Työntekijöiden pyöräpaikoista YL -korttelialueella vähintään 50 % tulee sijaista katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Rajasaarentie 6 / suojeltavat kohteet

Huvila Bråvalla

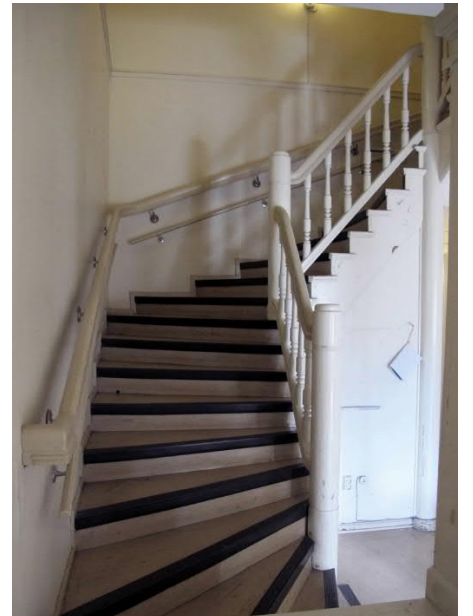
Sr-1, Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus

Huvila Bråvalla rakennettiin 1800-luvun lopulla osaksi Taka-Töölön Humallahden huvila-asutusta. Alueella on Bråvallen lisäksi säilynyt Sibeliuksen puiston eteläosalla sijaitseva Pauligin huvila ja pääministerin virka-asuntona toimiva Kesäranta (entinen Villa Bjälbo). Sibeliuksen puiston tuntumassa, Merikannontien ja Rajasaarentien kulmassa sijaitsevan Huvila Bråvallen ensimmäiset suunnitelmat laati arkkitehti Theodor Höijer vuonna 1875. Huvila lienee valmistunut suunnitelmien mukaisena. Huvilaa on laajennettu ja muutettu useaan otteeseen. Muutosvaiheista tärkeimpiä ovat rakennusmestari Elia Heikelin vuonna 1895 ja arkkitehti John Settergrenin vuonna 1912 laatimat laajennus- ja muutossuunnitelmat, joiden myötä huvila sai nykyisen ilmeensä. Rakennus muutettiin vuonna 1939 lasten päiväkodiksi suunnittelijanaan Helsingin kaupunginarkkitehti Väinö Määttä. Helsingin kaupunki osti huvilan vuonna 1942 ja päiväkotitoiminta jatkui rakennuksessa vuoteen 2011 asti, jonka jälkeen se on ollut tyhjillään.

Huvila Bråvalla on rapattu ja keltaiseksi maalattu puurunkoinen rakennus, jonka monimuotoinen katto, kuistit ja pieniruutuiset ikkunat rinnastuvat läheisen Meilahden huvila-alueen arkkitehtuurin tyylipiirteisiin. Huvilan eteläpuolella on rakennusinventoinnin mukaan ollut leikkimökki. Päiväkotikäytössä olleen huvilan pihapiiriin on myöhemmin rakennettu kaksi talousrakennusta (1976) ja uusi päiväkotirakennus (1988). Piha-alueella on säilynyt avokallioita ja luonnonpuustoa sekä huvilakaudelta peräisin olevia koristepensaita (mm. syreenejä) ja luonnonkivisiä tukimuureja.



Rakennus nykyasussaan, kuva Sara Pietilä-Mortet.

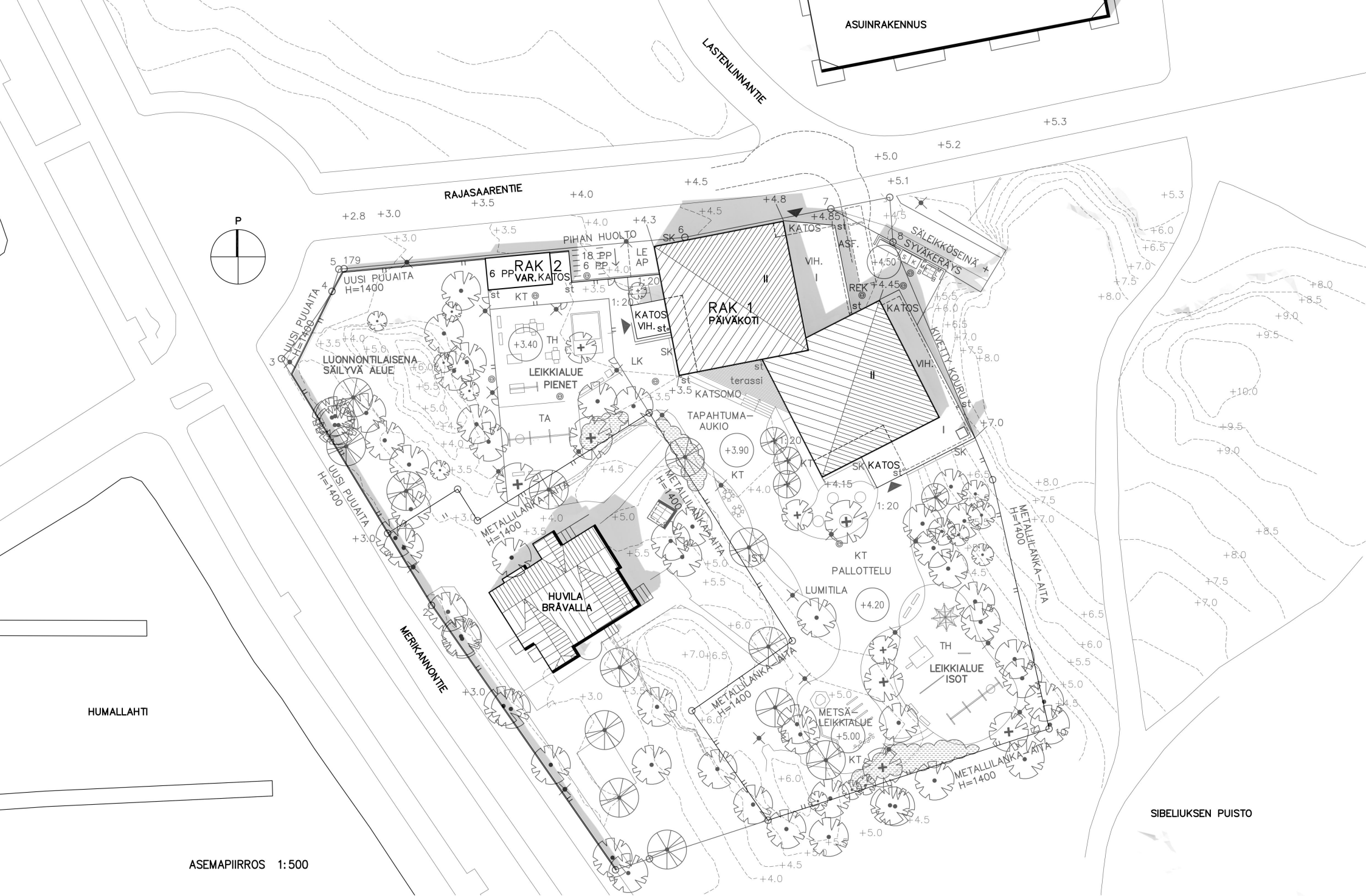


Yläkuva: Huvila Brävalla kuvattuna idästä 1956, Helsingin kaupunginmuseo.
Alarivi: Porrasaula ja pääporras, kuva Sara Pietilä-Mortet.

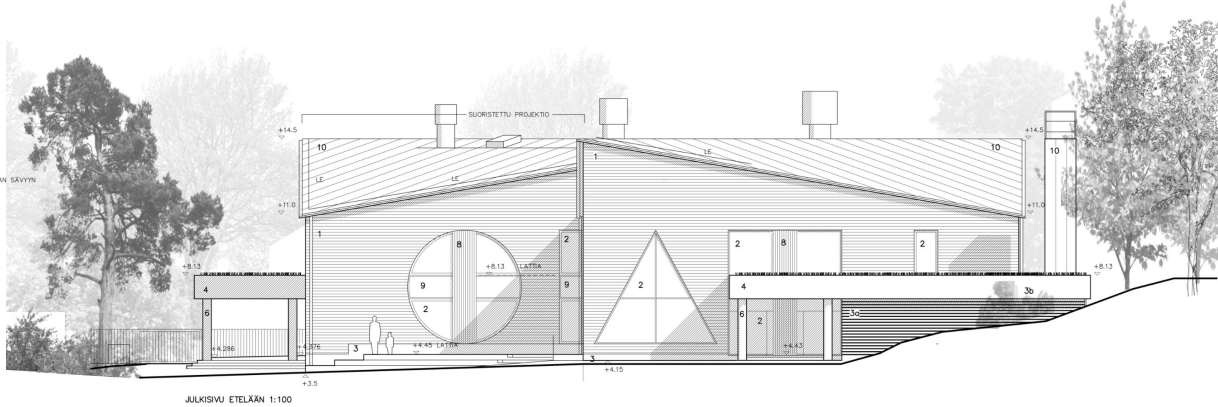
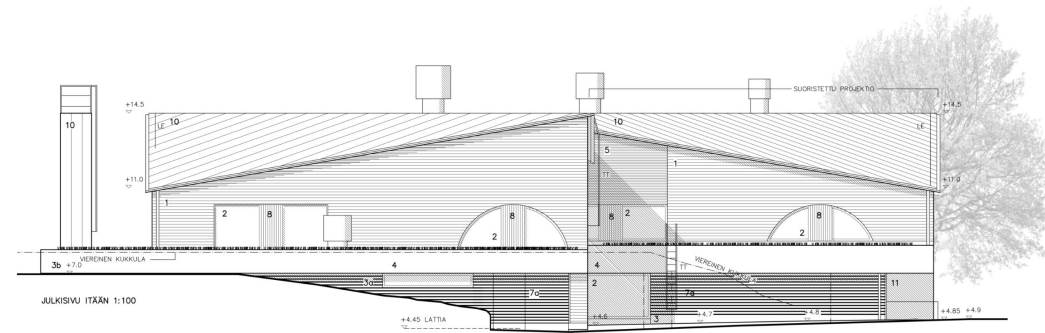
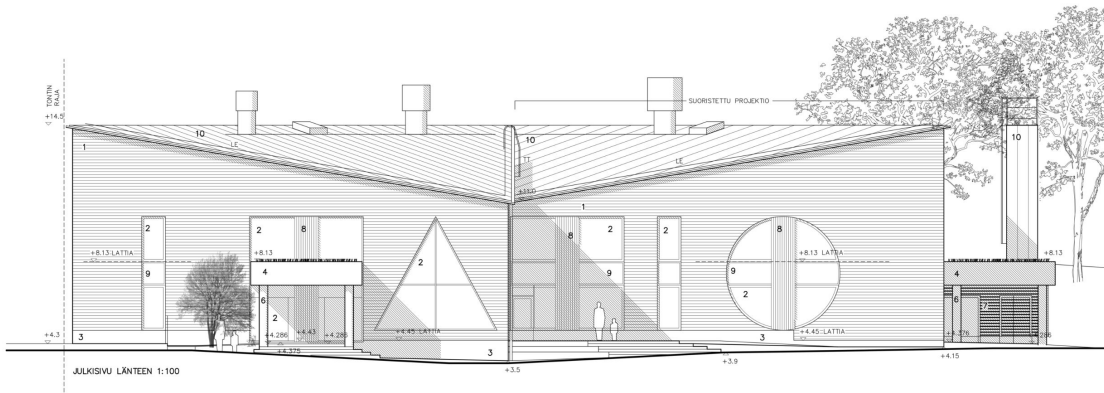
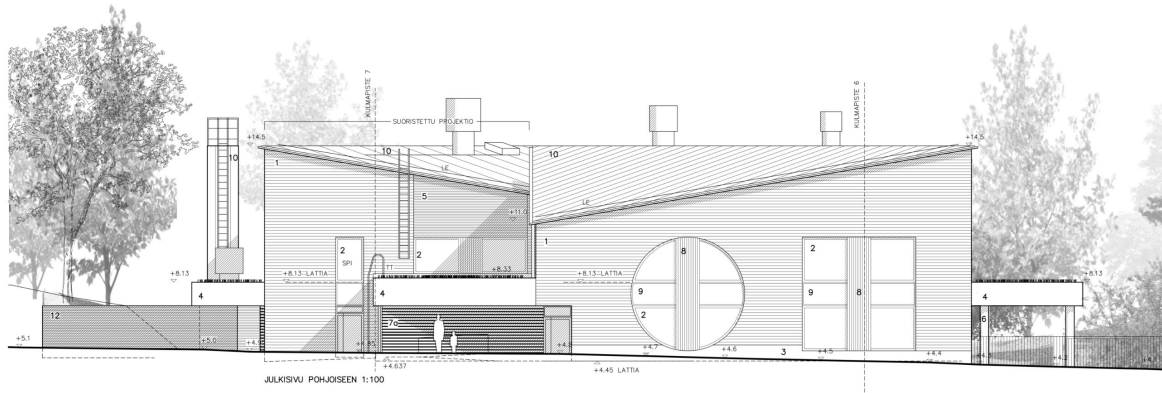


Yläkuva: Rakennus Sibeliuksen puiston suunnasta 1960- tai 1970-luvulta. Kuvaaja A. Ryyppö, Helsingin kaupungin museo.
Alakuva: Rakennuksen rajautuminen Rajasaarentien puolella sijaitseviin kallioihin, Kaupunkiympäristö, asemakaavoitus.





ASEMAPIIRROS 1:500

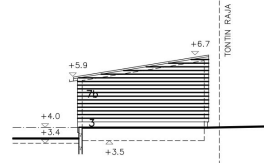


JULKISIVUMATERIAALIT

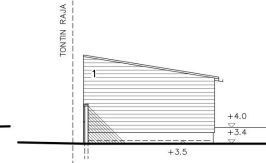
- 1 PEITTOMAALATTU VAAKALAUDOTUS UVI 145, KULTAINEN
- 2 KIRKAS LAS
- 3 PUHTAAMALAITTU BETONI
- 3b URITETTU BETONI, MUSTA
- 4 VALKONEN KULTIBETONI
- 4 PEITTOMAALATTU OLYLEIY, VALKONEN
- 5 JULKISIVUN SÄVYNN MAALATTU METALLISÄLEKKÖ
- 6 PÖLJÄ PUUNVÄRINEN
- 7 VAAKAPUUSÄLEKKÖ 70 x 70, KK 120, MUSTA, TAUSTALEIY MAALATTU SAMAN SÄVYNN
- 7a VAAKAPUUSÄLEKKÖ 70 x 70, KK 120, PUUNVÄRINEN, TAUSTALEIY MUSTA
- 7b VAAKAPUUSÄLEKKÖ 70 x 70, KK 80, PUUNVÄRINEN
- 8 PUUNEN PISTYSÄLEKKÖ 75 x 100 KK 90,5, MAALATTU VALKONEN
- 9 LÄRKIVÄRTÖN JULKISIVUSÄLI, VALKONEN
- 10 KONESAUMATTU PELLIT, MUSTA
- 11 KUTOSMENTILEIY, MUSTA
- 12 TERÄSKÄRÄJÖRITÄ, MUSTA

JULKISIVUMATERIAALIT:

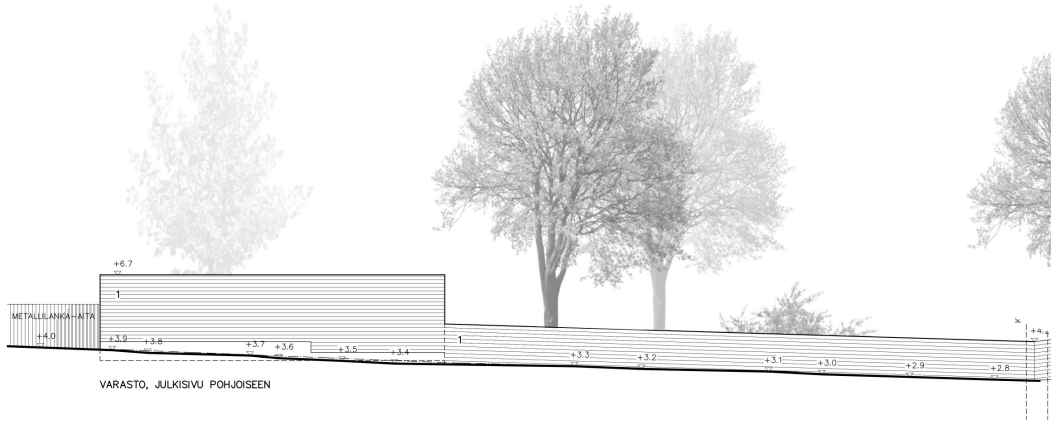
- 1 PEITTOMAALATTU VAAKALAUDOITUS UYL. 145, KELTANEN
- 2 KIRKAS LASI
- 3 PUHTAAKIVALETTU BETONI
- 3a URITETTU BETONI, MUSTA
- 3b VALKONEN KUITUBETONI
- 4 PEITTOMAALATTU CLT+LEVY, VALKONEN
- 5 JULKISIVUN SÄVYIN MAALATTU METALLISLEIKKÖ
- 6 PUU, PUUNVÄRINEN
- 7 VAAKAPUUSLEIKKÖ 70 X 70, KK 120, MUSTA, TAUSTALEVY MAALATTU SAMAAN SÄVYIN
- 7a VAAKAPUUSLEIKKÖ 70 X 70, KK 120, PUUNVÄRINEN, TAUSTALEVY MUSTA
- 7b VAAKAPUUSLEIKKÖ 70 X 70, KK 80, PUUNVÄRINEN
- 8 PUUNEN PYSTYSLEIKKÖ 75 X 100 KK 95,5, MAALATTU VALKONEN
- 9 LÄPINKYVÄTÖN JULKISIVULASIT, VALKONEN
- 10 KONESAIMATTU PELTI, MUSTA
- 12 TERÄSVARJORITILA, MUSTA



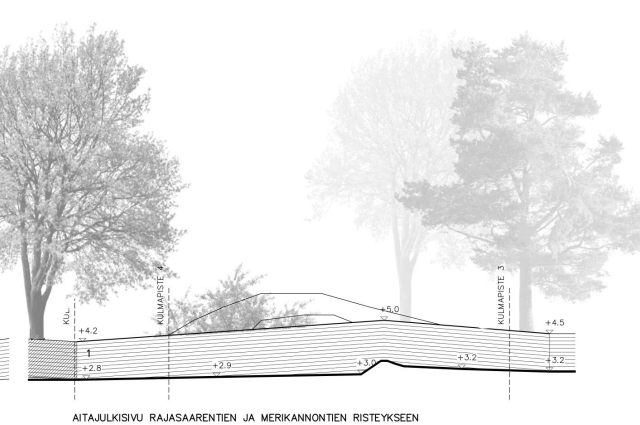
VARASTO, JULKISIVU ITÄÄN



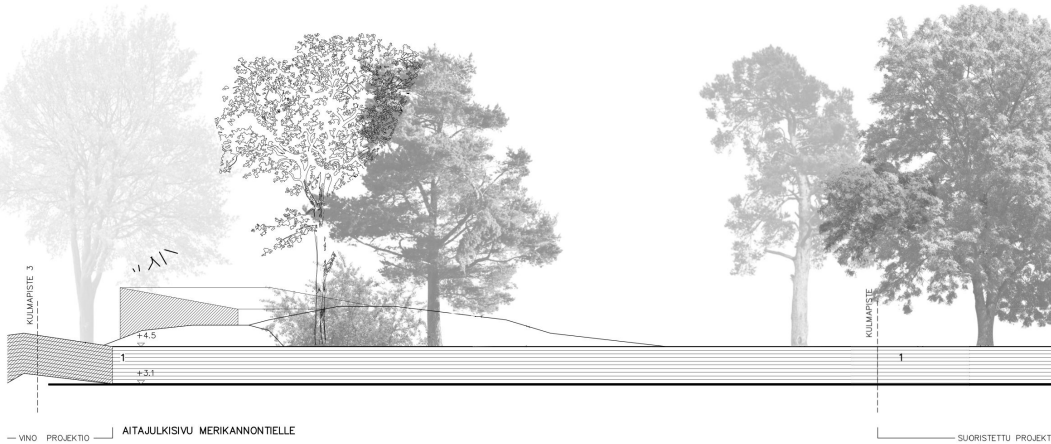
VARASTO, JULKISIVU LÄNTEEN



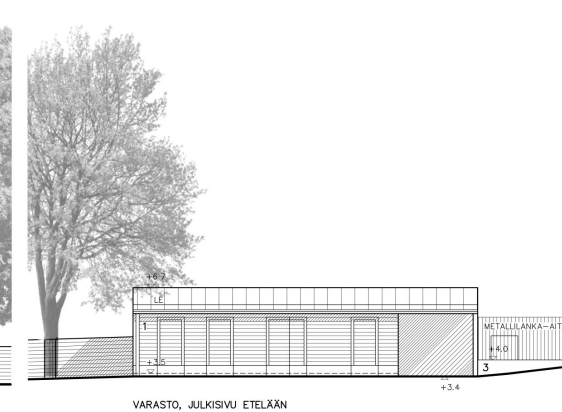
VARASTO, JULKISIVU POHJOISEEN



AITAJULKISIVU RAJASAARENTIEN JA MERIKANNONTIEN RISTEYKSEEN



— VINO PROJEKTIO — AITAJULKISIVU MERIKANNONTIELLE



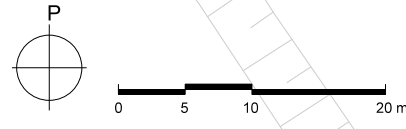
VARASTO, JULKISIVU ETELÄÄN

SUORISTETTU PROJEKTIO
BRÄVALLAN TONTTI

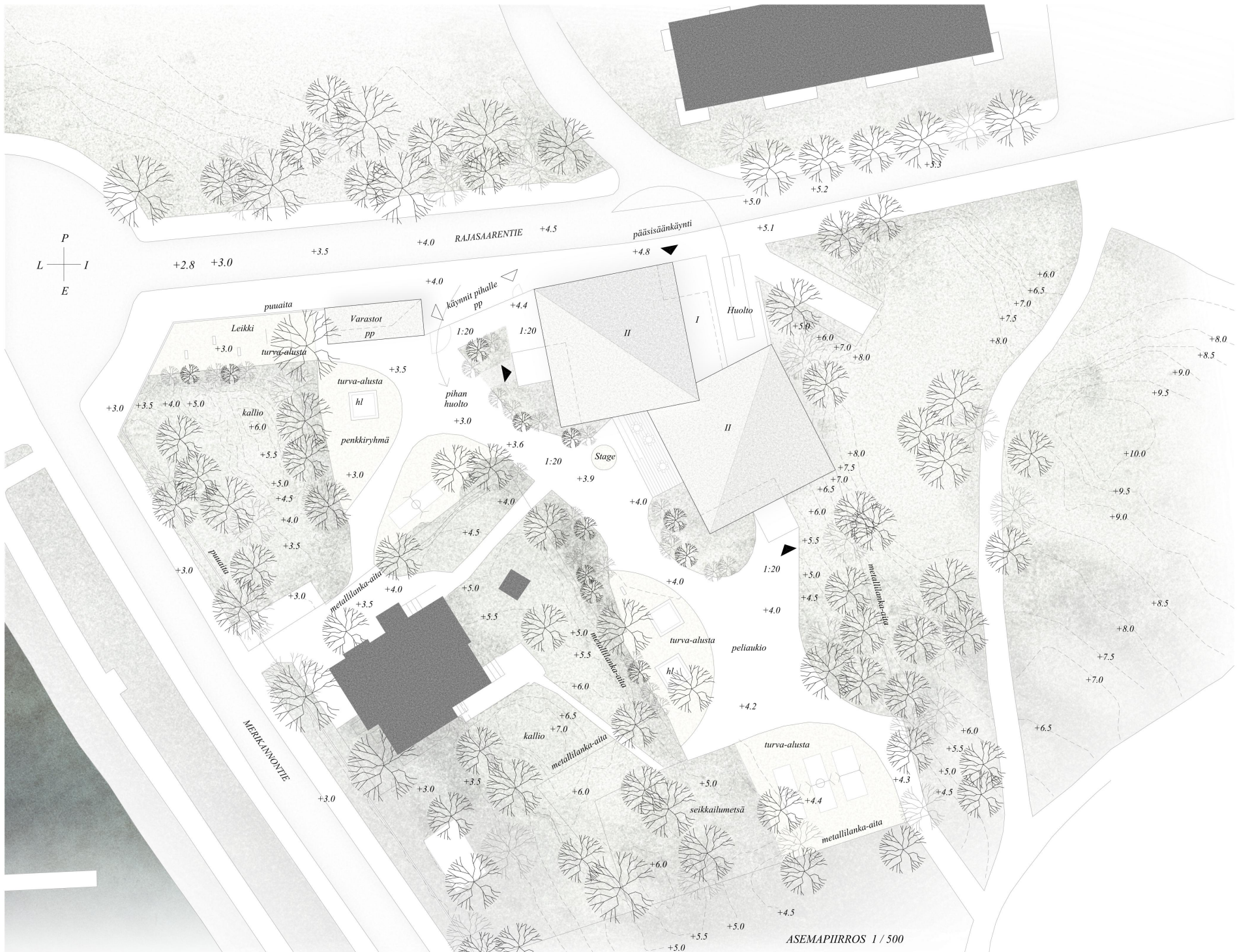


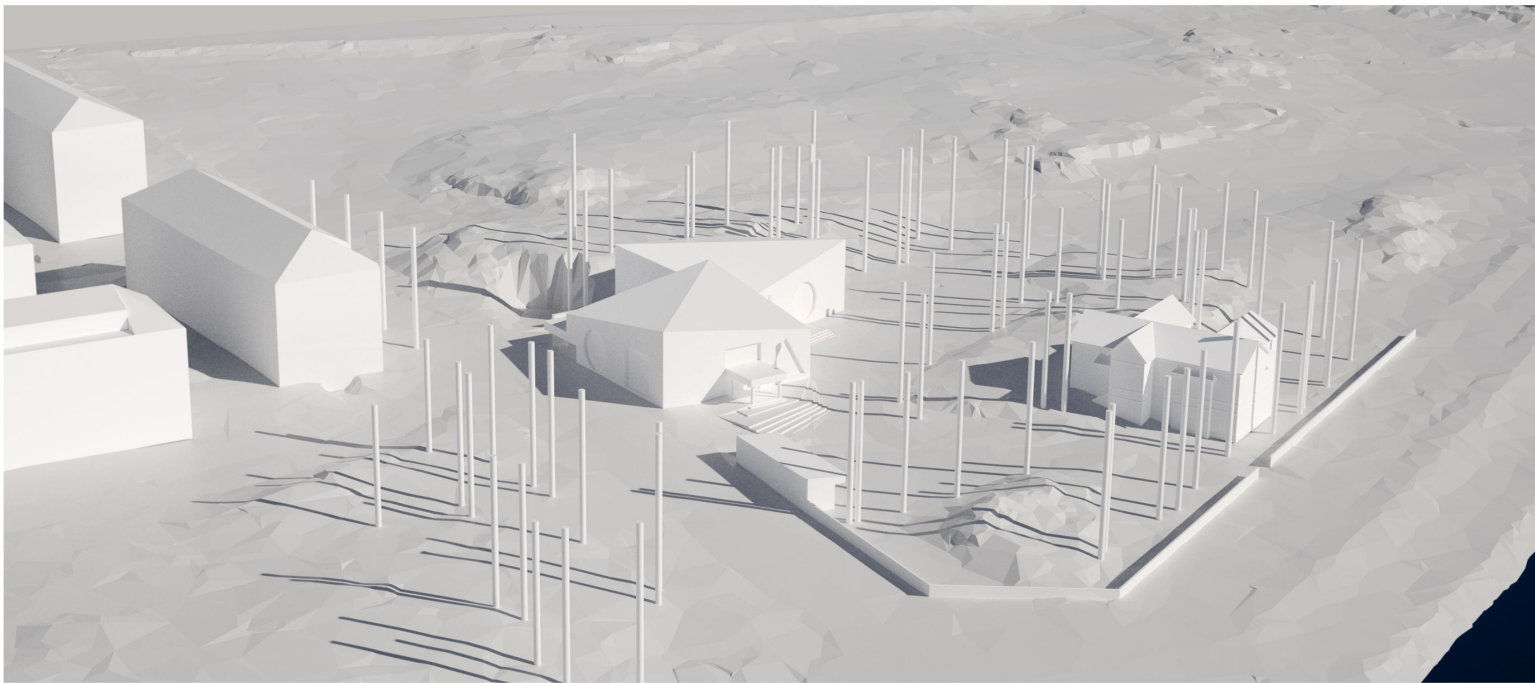
MERKINTÖJEN SELITYKSET

- KASVILLISUUS**
- OLEVA HAVU- / LEHTIPUU
 - POISTETTAVA HAVU- / LEHTIPUU, 24 kpl
 - ISTUTETTAVA HAVU- / LEHTIPUU, 13 kpl
 - UUSI PENSASISTUTUS, 370 m²
 - UUSI / UUSITTAVA NURMI, 770 m²
 - OLEVA METSÄNPOHJA
 - OLEVA AVOKALLIO
- PÄÄLLYSTEET**
- LK UUSI LUONNONKIVILAATOTUS, harmaa, yllpinta ristipölköt, 270 m²
 - UUSI NUPUKIVIREUNUS, harmaa, lohkoitu, 1/2 riviä, yht. 520 jlm
 - KT UUSI KIVITUUKA, harmaa, 820 m²
 - TH UUSI TURVAHEIKKA/TURVAHAKE, ruskea, 450 m²
 - UUSI HIEKKALAATIKOHIEKKA, ruskea, 20 m²
 - TA UUSI KIINTEÄ TURVA-ALUSTA (ESTEETÖN), väri vaaleankeltainen, 210 m²
 - ASF UUSI ASFALTTI, 140 m²
- RAKENTEET, KALUSTEET JA VARUSTEET**
- Käikö pöytä nyt käsitellyt, kalusteet ja varusteet polstetaan lukuunottamatta lipputankoa. Käikö uudet leikkivälit, kalusteet ja varusteet asennetaan kiinteästi maahan.
- UUSI PUUTASO, 15 m²**
yhdistetty hiekkalaatikko ja oleskelutaso, korkeus 30-50 cm, verhoitu käsittelemättömistä suomalaisesta lehtikuudesta, betonirakenne
- UUSI LEIKKIVÄLINE, turva-alue katkoviivalla**
- Spiel-Bau 'Frame Nest + Two Double Swings', väri keltainen, 1 kpl
 - Spiel-Bau 'Frame Baking House Slide Combination', väri keltainen, 1 kpl
 - Spiel-Bau 'Frame Sliding House Kubi', väri keltainen, 1 kpl
 - Spiel-Bau 'Frame Nest House Reulingen', väri keltainen, belget köydet, 1 kpl
 - Lappset 'Puolipallo Ø 500 mm, EPDM 2', väri keltainen, 5 kpl
 - Puuhä 'Ympyrä', reunukset ja verkko mustat, 3 kpl
 - Berliner Spielbark 'The Globe', käsittelemätön kovapuu, belget köydet, 1 kpl
 - Spiel Bau 'Frame Block House', väri tummanharmaa, 1 kpl
 - Berliner Spielbark 'Horizonto', väri tummanharmaa, 1 kpl
 - Spiel-Bau 'Frame Nest + Two Double Swings', väri tummanharmaa, 1 kpl
 - Leikkiset '8153 Tasapainoverkko', käsittelemätön Robinia-puu, belget köydet, 1 kpl
 - Leikkiset '8111 Esterata', käsittelemätön Robinia-puu, 1 kpl
 - Leikkiset '8116 Tasapainosilta', käsittelemätön Robinia-puu, belget köydet, 1 kpl
 - Leikkiset '8110 Tasapainopuomi', käsittelemätön Robinia-puu, 1 kpl
- UUSI KORIPALLOTELIN, 2 kpl**
malli Lappset 'Koripalloteline 080921M', väri tummanharmaa
- UUSI SELKÄNOJALLINEN PENKKI, 9 kpl**
malli Abau Design 'Naantalipoustopenkki', leveys 1800 mm, istuinosa käsittelemätön suomalainen lehtikuusi, teräsosein väri keltainen
- UUSI SELKÄNOJATON PENKKI, 2 kpl**
malli Abau Design 'Naantalipoustopenkki', leveys 1800 mm, istuinosa käsittelemätön suomalainen lehtikuusi, teräsosein väri keltainen
- UUSI PUUNYMPÄRYSPENKKI, 1 kpl**
malli Abau Design 'Naantalipoustopenkki', sisähalkaisija 1400 mm, istuinosa käsittelemätön suomalainen lehtikuusi, teräsosein väri keltainen
- UUSI PIKNIK-RYHMÄ, 2 kpl**
malli Victor Stanley 'A4-424', reiätön pöytälevy, 5 kpl selkänajoittomia tuoleja, istuinosa käsittelemätön kovapuu, teräsosein väri tummanharmaa
- UUSI ROSKA-ASTIA, 3 kpl**
malli Lehtovuori 'City 100', väri tummanharmaa
- UUSI RUNKOKULKITTAVA PYÖRÄTELIN, 12 kpl (24 pyöräpaikkaa)**
malli Lehtovuori 'Lolliini', väri tummanharmaa
- UUSI LELU- / VÄLINELAATIKKO, 2 kpl**
malli Abau Design 'Harakka-välinelaatikko', koko 1100 x 1100 x 900 mm, käsittelemätön suomalainen lehtikuusi
- UUSI PUUAITA, 70 jlm**
tonnin ja kadun rajalle, malli arkkitehtisuunnitelman mukaan
- UUSI KOULMANKA-ATA, yht. 330 jlm**
ympäristöä aita h=1,4 m (240 jlm), väri tummanharmaa, sisäpuolen aidat h=0,6 m (90 jlm), väri tummanharmaa
- UUSI HUOLTO- JA KÄYNTIPORTTIVÄHISTELMÄ, 1 kpl**
leveys 3 m, korkeus ja väri ympäröivän aidan mukaan
- UUSI KÄYNTIPORTTI, 4 kpl**
leveys 1 m, korkeus ja väri ympäröivän aidan mukaan
- UUSI METALLINEN ISTUTUSTEN SUOJA-ATA, 40 jlm**
putkiaita, korkeus 40 cm, väri tummanharmaa
- UUSI JUOKSUESTEAITA, 6 jlm**
malli Hags 'Aita, suoja-aita 8003463', tölppien väri tummanharmaa, khyisi beige
- UUSI PVLVÄSVALAISIN, 14 kpl**
korkeus 5 m, väri tummanharmaa
- KUNNOSTETTAVA LIPPUTANKKO, 1 kpl**
- TASAUUS JA KUIVATUS**
- 2.70 OLEVA KORKEUSKÄYRÄ
 - 3.40 SUUNNITELTU KORKEUSKÄYRÄ
 - SVK UUSI SADEVESIKAIVO, 9 kpl
 - 2% PINTAVESIEN VALUMASUUNTA, KALTEVUUS
- UUSI TONTIN RAJA**
- PIHAPIIRROS**
maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy 2.10.2023









POHJAPIIRROS, KELLARI 1 / 250



LEIKKAUS B-B 1 / 250



LEIKKAUS A-A 1 / 250

