



§ 357

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pohjoinen Rautatiekatu 21:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12605)

HEL 2018-000016 T 10 03 03

Hankennumero 5164_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12605 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 410 tonttia 56.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
- Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy c/o KY-säätiö: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi
Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25597
elina.rundell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217



sakari.mentu(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12605 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12605 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 25.3.2020, täydennetty 9.6.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Etu-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 21. Kaavaratkaisu mahdollistaa liike- ja toimitilarakennuksen osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen opiskelija-asumiseen. Asunnot ja niitä palvelevat yhteistilat voivat sijoittua 2.–7. kerrokseen ja aputilat kellarikerrokseen. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja ensimmäinen kerros varataan liiketoilille.



Kaavamuutoksessa on uutta asuinkerrosalaa 6 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 1 550 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=4,7$. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustaan voi tulla lisää opiskelija-asuntoja ja toimistotilan määrä voi vähentyä. Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiympäristön kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Pohjoisen Rautatiekadun varrella Etu-Töölössä Kampin keskuksen ja metroaseman läheisyydessä. Etu-Töölön kaupunginosa on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä umpikortteleineen kuuluu samalla Helsingin historialliseen keskustaluueeseen. Alueen rakennuskannan ikä korttelien sisälläkin vaihtelee hyvin paljon, yhtenäisiä alue- tai korttelikonaisuuksia muodostamatta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 7368 (vahvistettu 28.5.1976).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Auris Kaasunjakelu Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojelu-tarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojelutarve määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.3.–23.4.2020

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.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helen Oy:n lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaukolämpöjohdon sijaintiin tontilla.

Kaupunginmuseo, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä totesivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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 ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi
Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310 25597
elina.rundell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12605 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12605 selostus, päivätty 9.6.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 25.3.2020, täydennetty 9.6.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



09.06.2020

Asia/17

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.4.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.2.2019