



11.11.2024

Asia/6

6

V 27.11.2024, Rajasaarentie 6 asemakaavan muutos (12788)

HEL 2015-005401 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 14482 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 17.9.2024 päivätyn piirustuksen nro 12788 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 14482 ja puistoaluetta Taka-Töölössä, Sibeliuksen puiston luoteisnurkkauksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykytarpeisiin soveltuvien varhaiskasvatuksen tilojen sijoittamisen uudisrakennukseen huonokuntoisen ja liian pieneksi jääneen päiväkotirakennuksen tilalle. Suojellulle Huvila Bråvallalle muodostetaan oma tonttinsa, joka osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on lisätä alueen päivähoidon tilakapasiteettia kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukkaasti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvana sekä osoittaa vanhaan huvilarakennukseen Sibeliuksen puiston toimintaan kytkeytyviä kahvila- tai ravintolatiloja sekä muita toimitiloja. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,32$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen varhaiskasvatuksen tiloja lisätään uudessa laadukkaassa päiväkotirakennuksessa. Suunniteltu tilaratkaisu tukee varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista turvallisessa, toimivassa ja hyvinvointia edistävässä ympäristössä.

Kaavamuutoksen myötä nykyinen julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Huvila Bråvallan rakennukselle osoitetaan uusi käyttö osana Sibeliuksen puiston kokonaisuutta. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen myynnin tilanteessa, jossa Helsingin kaupunki ei tarvitse sitä omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on virkistys- ja viheraluetta. Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon 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. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Suunnittelualueella on nykyisten rakennettujen maanalaisten tilojen ja tunneleiden merkintä.

Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että suunnittelussa sopeudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, tarjotaan turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja tuetaan asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Huvila Brävallan osalta jatketaan strategian linjausta, jonka mukaan luovutaan sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin omassa käytössä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueella sijaitsee 1980-luvulla rakennettu päiväkotirakennus, jossa on toiminut päiväkotinä Pääpäirtti, käytöstä poistettu vanha pumpaamorakennus, joka on myöhemmin muutettu päiväkodin varastoksi sekä 1800-luvun lopulla rakennettu Taka-Töölön alkuperäiseen huvilasuutukseen kuulunut Huvila Brävalla. Huvilan pihapiirissä on säilynyt huvilakauden elementtejä, kuten puustoa, pensasistutuksia ja kivimuurreja. Kaava-alue ulottuu vähäisesti arvokkaan Sibeliuksen puiston puolelle, rajautuen koillisreunaltaan puistossa sijaitsevan tunnelin luiskaan ja huoltoaukkoon.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986. Kaavassa tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Asemakaavaan on merkitty rakennusalat tontilla sijaitseville rakennuksille.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet ja puistoalueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia päiväkotihankkeen toteuttamisesta hankesuunnitelman mukaan n. 10,7 miljoonaa euroa. Huvila Brävallan myynnistä kaupunki saa jonkin verran myyntituloja.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin talvella 2021 ja uudelleen syksyllä 2022. Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Huvila Bråvallen 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 Bråvallen kulttuurihistoriallista arvoa ja suojelua, maanalaisia tiloja sekä alueen palvelutarpeita koskevat asiat on huomioitu kaavamerkinnöin ja –määräyksin.

Mielipiteet

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

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



11.11.2024

Asia/6

Kirjallisia mielipiteitä saapui 17 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.–13.12.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSY
- Museovirasto
- ELY-keskus
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tunneleiden johtokujaj-alueisiin ja kaupunkiympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtävälle

Nähtävilläolon jälkeen laadittiin päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma. Rakennussuunnittelua on jatkettu kilpailun voittaneen ehdotuksen lähtökohdista, mutta teknisten tilojen vaatimusten ja kellari-ratkaisusta luopumisen vuoksi ensimmäistä kerrosta on laajennettu tontin itäreunalla ja rakennuksen vesikaton ylintä korkeusasemaa on nostettu metrillä aiempaan viitesuunnitelmaan nähden. Muutos on mahdollistettu kaavamerkintää korjaamalla ja kaavan rakennusala laajentamalla. YL-korttelialueen ja K-1-korttelialueen välistä rajaa on täsmennetty hankesuunnitteluvaiheen pihasuunnitelman perusteella. Päiväkodin huoltopiharatkaisua on viitesuunnitelmaluonnosten mukaisesti kehitetty ja päiväkotitoiminnalle osoitettua YL-korttelialuetta on sen mukaisesti laajennettu nykyiselle puistoalueelle. Tämä puolestaan on johdantanut kaava-alueen laajentamiseen koillisreunalla.

Muutettu kaavaehdotus oli nähtävillä 8.4.–7.5.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla (MRA 32 §).

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuden ja kolopesijöiden pesäpaikkojen järjestämiseen sekä uudisraken-



nuksen sijoittumiseen tontilla, vaikutuksiin kaupunkikuvaan, rakennuksen elinkaaritavoitteisiin sekä toiminnallisuuteen ja turvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSY
- ELY-keskus
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon ja johtokuja-alueisiin sekä kaupunkiympäristön vaalimisen tavoitteisiin.

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.

Kaavaselostukseen tehtiin toisen julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12788 kartta, päivätty 17.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12788 selostus, päivätty 17.9.2024, päivitetty Kylk:n 17.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 14.11.2022, täydennetty 8.4.2024 ja 17.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset



11.11.2024

Asia/6

Oheismateriaali

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala