



13.11.2023

Asia/5

§ 672

V 13.12.2023 Töölöntorin asemakaavan muutos (nro 12867)

HEL 2022-011488 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12867 kartta, päivätty 26.9.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12867 selostus, päivätty 26.9.2023, päivitetty Kylk:n 26.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.6.2023, täydennetty 26.9.2023 ja asukastilaisuuden 10.11.2022 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7431 / 26.9.2023)
- 7 Kaupallinen selvitys (Realidea, 2021)
- 8 Taka-Töölön ominaispiirselvitys (Näkymä & Stadionark 2018)
- 9 Tekniset selvitykset (WSP, 2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) katualueita tason +3.6 yläpuolella koskevan asemakaavan muutoksen 26.9.2023 päivätyn piirustuksen nro 12867 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Töölöntoria, joka sijaitsee Taka-Töölön kaupunginosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa vuonna 2019 järjestetyn yleisen ideakilpailun voittajaehdotuksen pohjalta laaditun viitesuunnitelman mukaiset torialueen uudistukset. Toria kehitetään käveltävänä ja viihtyisänä kaupunkitilana, Taka-Töölön kaupallisena keskittymänä ja joukkoliikenteen solmukohtana. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden liikerakennuksen sijoittumisen torin itälaitaan, liikenteellisiä muutoksia torin ympärillä ja puurivien uusimisen. Lisäksi kaavaratkaisussa on osoitettu rakennusalat sisäänkäyntirakennuksille ja maanalaisille tiloille, jotka palvelevat yleiskaavassa osoitettuja maanalaisia joukkoliikenneyhteyksiä (Pisaratata ja maanalainen raideliikenteen runkoyhteys välillä Kamppi-Pasila), joiden mahdolliseen toteuttamiseen on varauduttu.

Länsi-Helsingin raitiotiet -hanke aiheuttaa muutoksia Töölöntorin ympäristön liikennetarkoituksiin ja tekee torin asemasta kaupunkirakenteessa entistä keskeisemmän. Kaavaratkaisu mahdollistaa torin kokonaisvaltaisen kehittämisen, ympärivuotisen käytön ja tapahtumien järjestämisen lisäämällä torialueelle uusia toimintoja ja parantamalla viihtyisyyttä, turvaten samalla torikaupan jatkumisen edellytykset.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Töölöntorin arvoalueen kaupunkikuvan ja vetovoimaisuuden parantaminen vastaamaan torin merkitystä kaupunginosan keskeisenä kokoavana julkisena ulkotilana. Tavoitteena on, että useista erillisistä hankkeista huolimatta tori muodostaa yhtenäisen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan ja kaupunkikuvallisen korkeatasoisen kokonaisuuden.

Uutta liiketilakerrosalaa on 625 k-m². Kaava ei mahdollista uutta asuntokerrosalaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7431), jonka mukaan toria ympäröivillä kaduilla tehdään muutoksia liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin. Torialueen käveltävyyttä parannetaan esimerkiksi muuttamalla Tykistönkatu osaksi toriaukiota. Runeberginkadun ja Topeliuksenkadun risteysaluetta pienennetään ja se sovitetaan yhteen Topeliuksenkadun raitiotie- ja pyörätiesuunnitelmien kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike- ja palvelukeskustaa (C1). Merkintä tarkoittaa palvelu-, liike- ja toimitilapainotteista keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja lii-



kuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alue on Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaiseen yleiskaavaan on merkitty Pissararata ja raideliikenteen maanalainen runkoyhteys välillä Kamppi-Pasila sekä niiden asemat Töölöntorilla. Kaavassa on myös olemassa olevan yhdyskuntateknisen huollon tunneli.

Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista toteuttamalla keskustan elinvoimaprojektia, jossa panostetaan käveltävään ja viihtyisään kaupunkitilaan. Strategian mukaan lisäksi kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Töölöntori on Taka-Töölön keskeinen aukio, joka on muodostunut Topeliuksenkadun ja Runeberginkadun risteykseen. Risteysalue jakaa torialueen kahteen toiminnallisesti erilliseen osaan ja aiheuttaa huomattavaa estevaikutusta. Risteuksen itäpuolella on puurivien ja yhtenäisten julkisivurintamien reunustama toriaukio, jolla on kesäkaudella perinteistä torimyyntiä ja -kahviloita. Toriaukiota ympäröivien rakennusten maantasokerroksissa on liiketiloja, jotka avautuvat torille päin. Toriaukiota reunustavat rauhallisemmat tonttikadut, joiden varrella on pysäköintipaikkoja ja taksiasema. Risteuksen länsipuolella aukiotilaa rajaa Sandelsin kulttuurikeskus, jonka edessä on pieni katuaukio ja puurivi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Nykyisessä asemakaavassa tori on merkitty puurivien ympäröimäksi toriaukioksi, jota reunustaa kolmelta puolelta tonttikadut. Sandelsin kulttuurikeskuksen edessä on pieni aukio ja puurivi. Runeberginkadun ja Topeliuksenkadun risteysalue on merkitty toteutunutta nykytilannetta pienemmäksi.

Helsingin kaupunki omistaa kadut ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu WSP:n laatiman Töölöntorin viitesuunnitelman tekniset selvitykset 2021 -raportin mukaan kaupungil-



13.11.2023

Asia/5

le kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (MAKU 101,83 (2015=100)):

Katualueet (Töölöntorin uudistaminen)	1,9 milj.
Torialue	1,55 milj.
Tekniset verkostot (kaikki alueet)	0,65 milj.
Valotaideteos	0,25 milj.
Valaistus ja sähköautomaatit	0,3 milj.
Yhteensä	4,6 milj.

Vuodesta 2022 alkaneen voimakkaan kustannusnousun vuoksi kaupunkiympäristön toimialalta 31.10.2023 saadun päivitetyn tiedon mukaan kustannusarvio olisi tämä hetkisen tilanteen mukaan noin 6 milj. euroa (MAKU 132,44).

Laskelmassa on huomioitu Töölöntorin uudistamiseen liittyvät Sandelsinkadun, Töölöntorinkadun, Tykistönkadun katualueiden sekä Töölöntorin torialueen kustannukset. Arvio ei sisällä Länsi-Helsingin raitiotiehin liittyviä kustannuksia Runeberginkadun ja Topeliuksenkadun risteysalueella, työnaikaisia liikennejärjestelyitä, eikä maanalaisia jätesäiliöitä uuden liikerakennuksen vieressä, eikä myöskään Pissararadan rakentamisen myötä tehtävän katualueiden ennallistamisen kustannuksia, mikäli Pissararata joskus toteutettaisiin. Teknisten verkostojen kustannusarvio sisältää myös Sandelsinkadun johtosiirrot.

Teknisen selvityksen mukaan Länsi-Helsingin raitiotien rakentaminen kaava-alueella Runeberginkadun ja Topeliuksenkadun risteysalueelle maksaa yhteensä (MAKU 101,83) noin 2,3 miljoonaa euroa. Näistä teknisten verkostojen osuus on 150 000 euroa. Arvio sisältää katualueiden kiveykset ja pintamateriaalit, mutta ei sisällä raitiotien kustannuksia.

Uuden liikerakennuksen toteuttamisesta ei ole laadittu kustannusarviota, koska rakennuksen toteutusmuoto ja -aikataulu ovat vielä epäselviä.

Yhteenvedona katu- ja torialueiden rakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yhteensä noin 6,9 miljoonaa euroa (MAKU 101,83). Kustannusjako Töölöntorin uudistamisen ja Länsi-Helsingin raitiotien rakennushankkeiden kesken sekä johtosiirtojen osalta tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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

Viranomaisyhteistyö

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Väylävirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Kaupunkiliikenne Oy
- Helsingin Kaupunkitilat Oy
- Telia Finland Oyj
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- kaupunginkanslia

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntateknisen huollon järjestämiseen sekä kulttuuriympäristön ja Pissararadan suunnitteluvarausten huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu tekninen selvitys, jossa suunnitelman toteuttamisen vaatimat johtosiirrot on ratkaistu periaate- tasolla. Viitesuunnitelma on laadittu kulttuuriympäristöä kunnioittaen ja kaupunginmuseota on kuultu viitesuunnitelman laatimisen aikana. Pissararadan viitesuunnitelma on toiminut Töölöntorin suunnittelussa lähtötietona ja sen toteutumiseen on varauduttu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. pysäköintipaikkojen vähenemiseen torin ympäristössä, kauppahallin rakentamiseen, puiden uusimiseen, nykyisen ravintolarakennuksen purkamiseen, vuorovaikutuksen määrään, muuttuviin liikennejärjestelyihin erityisesti Tykistönkadulla, uudistusten aiheuttaman rakennustyömaan pituuteen ja arkkitehtuurin lintuystävällisyyteen.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että erilaiset mielipiteet on sovitettu yhteen kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että se mahdollistaa erilaisia toteutusvaihtoehtoja ja suunnitelmien tarkentamisen toteutusvaiheessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 18 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.6.–11.7.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puiden uusimiseen, liiketilojen määrään ja luonteeseen, uudisrakentamisen massoitteluun ja arkkitehtuuriin, liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin, kulttuuriympäristön huomioimiseen, toripinnan korkeusvaihteluihin, toritoimintoihin, uudistusten aikatauluihin ja väliaikaisjärjestelyihin, ympärivuotisuuteen sekä vuorovaikutukseen kaavoituksessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikennematkaisuun torin ympäristössä sekä Pissararadan, kunnallistekniikan, kulttuuriympäristön ja toritoimintojen huomioon ottamiseen.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos).

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.



13.11.2023

Asia/5

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12867 kartta, päivätty 26.9.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12867 selostus, päivätty 26.9.2023, päivitetty Kylk:n 26.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.6.2023, täydennetty 26.9.2023 ja asukastilaisuuden 10.11.2022 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7431 / 26.9.2023)
- 7 Kaupallinen selvitys (Realidea, 2021)
- 8 Taka-Töölön ominaispiirselvitys (Näkymä & Stadionark 2018)
- 9 Tekniset selvitykset (WSP, 2021)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti



13.11.2023

Asia/5

Väylävirasto	Esitysteksti
Helsingin Kaupunkitilat Oy	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.09.2023 § 496

HEL 2022-011488 T 10 03 03

Hankenumero 6184_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.9.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12867 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) katualueita tason +3.6 yläpuolella.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



13.11.2023

asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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.

Käsittely

26.09.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Otso Huhtala, johtava liikenneinsinööri Taneli Nissinen, maisema-arkkitehti Sini Moilanen ja tiimipäällikkö Sinikka Lahti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 31037296
otso.huhtala(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Mika Kaalikoski, projektipäällikkö, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 39495
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 31038527

sini.moilanen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.05.2023 § 34

HEL 2022-011488 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12867 pohjakartan kaupunginosassa 14 Taka-Töölö. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



13.11.2023

Asia/5

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12867
Kaupunginosa: 14 Taka-Töölö
Kartoituksen työnumero: 27/2023
Pohjakartta valmistunut: 9.5.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi