



29.08.2022

Asia/3

§ 567

V 7.9.2022, Meilahden Tukholmankatu 10 asemakaavan muuttaminen (nro 12745)

HEL 2018-010678 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mari Rantasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12745 kartta, päivätty 10.5.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro12745 selostus, päivätty 10.5.2022, päivitetty Kylk:n 10.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.9.2021, täydennetty 10.5.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Kuvaliite suojelukohteesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15526 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 10.5.2022 päivätyn piirustuksen nro 12745 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa entisen ammattikorkeakoulu Metropolian tonttia. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Meilahdessa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle tontilla on suunniteltu olemassa olevan rakennuksen uutta käyttöä asuin- ja toimiloina sekä lisärakentamista Paciuksenkadun ja Tukholmankadun kulmaan. Tavoitteena on edistää elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa, mahdollistaa yrityksille monipuolisia sijaintipaikkoja sekä uudistaa palveluita asukaslähtöisesti.

Uutta asuntokerrosalaa on 15 450 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 1 970 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,9. Asukasmäärän lisäys on noin 400.

Asemakaavan muutoksessa Tukholmankatu 10 rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-1 säilyy ennallaan. Suojelumääräys tarkistetaan vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja samalla huomioidaan myös sisätilojen suojeleminen, erityisesti sisäänkäyntiaula, luento- ja voimistelusalit ensimmäisessä kerroksessa, nk. Mannerheim-sali C-siiven kolmannessa kerroksessa sekä kolme pääportaikkoa. Portaikkojen lasiseinät sekä alkuperäiset kaiteet ja mosaiikkibetoniset askelmat tulee kaavamääräysten mukaan myös säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää rakennuksen ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy korttelissa hallitsevana. Kaupunginmuseo on ollut mukana laatimassa suojelemaan koskevia asemakaavamääräyksiä.

Kaavaratkaisun toteuttamisella rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta merkinnällä C2 eli keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Maanalaisessa yleiskaavassa 2021 kaavamuuotosalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen liikennetunneli. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa ja monipuolisten sijaintipaikkojen syntymistä yrityksille sekä mahdollistamalla suojellun rakennuksen uuden käytön.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tukholmankatu 10 sijaitsee Meilahden sairaala-alueella, jossa on erilaisia toimintoja. Alueella on runsaasti lääketieteen ja sairaanhoidon opetukseen ja tutkimukseen tarkoitettuja rakennuksia. Tukholmankadun pohjoispuolella ja korttelin toisella puolella kulkevan Paciuksenkadun länsipuolella rakenne on asuinpainotteista.

Helsingin yliopistollisen keskussairaalan suurkortteli Meilahdessa on yksi Suomen sairaalarakentamisen avainkohteista. Rakennushistoriallisesti ja -taiteellisesti monipuolinen, vaihteittain rakennettu erityisklinikkokojen kokonaisuus kuvastaa sairaalarakentamisen suunnitteluperiaatteita sekä sairaanhoidon ja lääketieteen opetuksen kehitystä 1900-luvun alusta aina 2000-luvulle. Alueen rakennuskanta on selkeälinjaista 1900-luvun modernismia. Myös alueen uusin arkkitehtuuri pohjautuu samaan selkeään muotokieleeseen ja on sovitettu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Sairaala-alueen rakentaminen ja kehittäminen jatkuu edelleen.

Arkkitehti Uno Ullbergin suunnittelema rakennus oli valmistuessaan Suomen ensimmäinen sairaanhoito-oppilaitokseksi suunniteltu rakennus. Rakennus on toiminut Suomen Punaisen ristin sotasairaalan vuosina 1940–1947, Helsingin olympialaisissa naisten kisakylänä 1952 ja sairaanhoitajien opiskelupaikkana vuodesta 1946 aina Metropolian opetustoiminnan Myllypuron kampusalueelle muuttoon saakka. Meilahden sairaala-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006, jossa sairaanhoito-oppilaitoksen rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Kaavan mukaan suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, jonne saa sijoittaa myös asuntolatiloja. Paciuksenkadun ja Tukholmankadun kulmauksessa on kaavassa istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto ja avokallio on säilytettävä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovittaen.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaupun-



ginvaltuusto on hyväksynyt Metropolia-ammattikorkeakoulun entisiä kiinteistöjä koskevan kaupan ja kehittämistä koskevan puitesopimuksen 11.5.2016 § 122 ja sopimus on allekirjoitettu 12.10.2017.

Kaupan yhteydessä on sovittu, että kaupunki saa lisäkauppahintaa sen mukaan millainen kaavaratkaisu kullekin tontille myöhemmin osoitetaan. Tästä johtuu, ettei erillinen maankäytösopimusneuvottelumenetely ole asiassa tarpeen. Hinnoitteluperusteet eri käyttötarkoituksille on vahvistettu kaupanteon yhteydessä. Alkuperäinen kauppahinta tämän rakennuksen osalta on ollut 24 milj. euroa ja elinkustannusindeksin nousuun perustuva mahdollinen lisäkauppahinta on suuruudeltaan noin miljoona euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

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

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana kaavoituksessa sairaanhoitopilaitoksen käyttötarkoituksen muutoksen osalta sekä suojelumääräysten laadinnassa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Tukholmankadun joukkoliikenteen pysäkin tarpeeseen ja paikalta poistetun pysäkin palauttamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tietoa on viety eteenpäin joukkoliikenteestä vastaavalle organisaatiolle HSL:lle.



Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.9.–19.10.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Meilahti-seuran ja toisen yksityishenkilön muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Tukholmankatu 10:n kohdalta poistettuihin bussipysäkkeihin, jotka tulisi palauttaa ja uusiin mahdollisiin bussipysäkin sijaintipaikkoihin. Bussipysäkkien välimatkaa ja bussivuoroväliä pidettiin kohtuuttomana Meilahden kantakaupunkisijaintiin nähden. Toinen yksityishenkilön tekemä muistutus kohdistui lintujen turvallisuuteen lasipintojen vuoksi. Kaavamuutoksen hakijan muistutus kohdistui asemakaavaehdotuksessa esitettyihin kaavakartan merkintöihin ja -määräyksiin, kuten rakennusoikeus ja tilojen käyttö -määräyksiin, kaupunkikuva, rakennussuojelu ja rakentaminen -määräyksiin, ilmastomuutos ja siihen sopeutuminen -määräyksiin, liikenne ja pysäköinti -määräyksiin sekä asemakaavaselostuksen tarkentamiseen kerrosalan osalta.

Lausunnot saatiin HSY:ltä, ELY-keskukselta ja kaupunginmuseolta.

HSY:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat oleviin vesihuoltolinjoihin. Kaupunginmuseon huomautukset kohdistuivat sairaanhoito-oppilaitoksen suojelumääräyksiin ja asumiseen tarkoitetun lisärakennuksen soveltavuuteen Meilahden sairaala-alueen RKY-alueelle ja sen asemaan kaupunkikuvassa. ELY-keskuksen huomautukset kohdistuivat asuinrakentamiseen kohdistuvan liikennemelun, runkomelun ja tärinä torjuntaan.

Lisäksi HSL ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

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. Kaupunginmuseo ei puoltanut uudisrakennuksen rakentamista Tuhkolmankadun ja Paciuksenkadun kulmaan. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavoituspalvelu on tutkinut lisärakentamisen mahdollisuuksia vaihtoehtoisten suunnitelmien kautta, punninnut kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteiden ja alueen arvojen yhteensovittamista ja päätynyt kaavaratkaisussa esitettyyn täydennysrakentamiseen. Sairaanhoito-oppilaitoksen siipirakennukset ovat toimineet asuntolana, joten on luontevaa, että niiden



29.08.2022

Asia/3

käyttötarkoitus mahdollistetaan myös jatkossa asumiseen. Uudisrakennukseen osoitettu asuminen vastaa myös sairaala-alueen asuntotarpeeseen. Korttelin puustoa on muilta osin kaavassa määrätty säilytettäväksi ja tarvittaessa uusittavaksi. Lisärakentaminen tontilla edesauttaa osaltaan vanhan suojellun rakennuksen käyttämistä.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu viranomaisten ja asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen neuvottelussa ja sähköpostilla. ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu kaava-alueen melu- ja ilmanlaatuksymyksistä erillisessä työkokouksessa 24.1.2022.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12745 kartta, päivätty 10.5.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro12745 selostus, päivätty 10.5.2022, päivitetty Kylk:n 10.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.9.2021, täydennetty 10.5.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Kuvaliite suojelukohteesta

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Metropolia amk puitesopimus
- 6 Kaavamutoshakemus, Tukholmankatu 10

Muutoksenhaku

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
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



29.08.2022

Asia/3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 291

HEL 2018-010678 T 10 03 03

Hankennumero 6064_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



29.08.2022

Asia/3

- 10.5.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12745 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15526 tonttia 3 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

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

10.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Suvi Huttunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.09.2021 § 36

HEL 2018-010678 T 10 03 03

Päätös



29.08.2022

Asia/3

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12745 pohjakartan kaupunginosassa 15 Meilahti. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12745

Kaupunginosa: 15 Meilahti

Kartoituksen työnumero: 35/2020

Pohjakartta valmistunut: 21.7.2021 Uusinta (ensi tilaus 2020)

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: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi