



06.11.2019

Ärende/9

§ 324

Detaljplaneändring för Tölötullsgatan 8 i Mejlans (nr 12598)

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvartret 520 i 15 stadsdelen (Mejlans) enligt ritning nr 12598, daterad 8.10.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 kartta, päivätty 8.10.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 selostus, päivätty 8.10.2019, päivitetty Kylk:n 8.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



06.11.2019

Ärende/9

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för en tomt som ligger på Tölötullsgatan 8 i det kvarter som gränsar till Topeliusgatan och Tölötullsgatan i Mejlans. Planlösningen möjliggör att en kontorsbyggnad från 1960-talet skyddas, höjs och delvis omdisponeras för boende. Den gör det också möjligt att uppföra en nybyggnad som kopplas till det befintliga huset. Ett kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader (YH) ändras genom detaljplaneändringen till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Detaljplaneändringen är en del av en större helhet som gäller ändring av användningsändamålet för hela kvarteret.

Föredragandens motiveringar

Planlösningens centrala innehåll

Genom detaljplaneändringen bildas ny bostadsvåningsyta på ca 6 960 m² och våningsyta för verksamhetslokaler på ca 2 150 m². Exploateringsstalet för tomten nr 2 på Tölötullsgatan 8 blir $e=3,46$ och antalet invånare ökar med ca 170. Detaljplaneändringen minskar kvarterets våningsyta för verksamhetslokaler och gör att tyngdpunkten i kvarteret flyttas över på boende.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Detaljplanelösningen främjar att stadens strategiska mål uppnås i och med att den bidrar till bostadsproduktionsmålet för genomförandeprogrammet för boende och markanvändning (BM-programmet) och främjar kompletteringsbyggandet och en mångsidig bostadsstruktur. I hela Tölö tulls kvarter kommer boendet att få en större betoning när de bredvidliggande tomternas detaljplaner ändras.

Detaljplanelösningen stämmer överens med generalplanen 2016 för Helsingfors med rättsverkningar (trädde i kraft 5.12.2018). Enligt generalplanen hör området till innerstaden med beteckningen C2 för centrum som utvecklas som ett till funktionerna omväxlande område för bo-



06.11.2019

Ärende/9

ende, kommersiell och offentlig service, arbetslokaler, förvaltning, parker, rekreations- och motionservice samt stadskultur. De omväxlande funktionerna i enlighet med generalplanens mål säkerställs med en bestämmelse om att lokalerna i första och andra våningen i första hand ska reserveras för affärslokaler och andra verksamhetslokaler.

Områdets utgångspunkter och nuläge

De kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader som ritades av arkitekt Einari Teräsvirta, Töölön Urheilujätkä- ja Terveystalos hus vid Topeliusgatan 41 a och det ifrågavarande s.k. TVK-talo, som var ursprungligen Tjänstemannaorganisationernas centralförbunds verksamhetshus, blev färdiga år 1967. Byggnadshelhetens stil kan jämföras med Aurahuset från år 1962 som är området landmärke vid Stockholmsgatan och ritat av arkitekt Erkkö Virkkunen. Raden av bostadshus vid Mannerheimvägen öster om Tölöullsgatan representerar en öppen kvartersstruktur och byggdes vid skiftet av 1930- och 1940-talet.

Efter att det av stadsmiljönämnden 7.11.2010 behandlade utkastet till detaljplan hade godkänts ändrades detaljplanens gränser och planläggningen fortsatte som två separata detaljplaneprojekt. På de bredvidliggande tomterna har detaljplaneändringen nr 12515 vunnit laga kraft på våren 2019. Ombyggnaden av huset för Töölön Urheilujätkä- ja Terveystalos simhall och ändring av kontorslokaler i våningarna till senior- och studentbostäder pågår.

Helsingfors stad äger den tomt som är objektet för den ifrågavarande detaljplaneändringen. En detaljplan från 1998 gäller för tomten. Detaljplanebeteckningen YH för tomten betyder kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader, på vilket en simhall och motionslokaler får placeras. Detaljplanlösningen har gjorts upp med anledning av en ansökan och planlösningens innehåll har förhandlats fram med sökanden.

Detaljplanlösningens kostnader

Att detaljplanlösningen genomförs innebär inga kostnader för staden. Staden får intäkter av ändringen av användningsändamålet och av den nya byggrätt som planläggs och medför högre tomtarrende.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen av detaljplanen inkomna myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter i sammandrag och gemälena till påpekandena i dessa.



06.11.2019

Ärende/9

Ställningstagandena gällde beaktande av problem som hänför sig till bullret och luftkvaliteten i området, ordnande av trygga och hälsosamma boendeförhållanden och beaktande av den befintliga lednings- och kabelinfrastrukturen. Ställningstagandena har beaktats och enligt behov diskuterats med myndigheterna i fråga.

Intressenternas åsikter (7 st.) gällde främst kompletteringsbyggande. Detaljplaneändringen ansågs skapa bättre förutsättningar än nuläget att förbättra Tölötullsgatans trivsel och det ansågs som nödvändigt att skydda byggnaden i enlighet med förslaget till detaljplaneändring. Åsikterna innehöll i viss mån motstridiga önskemål och möjligheterna att sammanjämka dessa utreddes i förslagsfasen.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 27.5–25.6.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget under framläggningstiden. Påpekandena i anmärkningarna gällde bristfälligt hörande av grannarna, ökat buller, luftföroreningar och skuggning, avvikelser från principen för en relativt låg och rymlig stadsstruktur i Bortre Tölö och Mejlans och försämring av boendemiljöns kvalitet. Dessutom föreslogs en lägre radhuslösning i stället för en nybyggnad i nio våningar.

Utlåtandena om förslaget till detaljplan gällde förslagets innehållskrav och värnandet om den byggda kulturmiljön. Utlåtanden gavs av Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) och stadsmuseet, som anser att objektets skyddsbe-teckningar är tillräckliga för att trygga att dess värden bevaras.

Beteckningarna och bestämmelserna på detaljplanekartan ändrades inte med anledning av anmärkningarna eller utlåtandena. Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanelösningens beskrivning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 kartta, päivätty 8.10.2019



06.11.2019

Ärende/9

- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 selostus, päivätty 8.10.2019, päivitetty Kylk:n 8.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmuseet
Stadsmiljönämnden
Detaljpaneläggning
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Maka/Koski



06.11.2019

Ärende/9

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.10.2019 § 716

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontin 2 asemakaavan muutoksen 8.10.2019 päivätyn piirustuksen nro 12598 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 08.10.2019 § 496

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Hankenumero 5666_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.10.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12598 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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 asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



06.11.2019

Ärende/9

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8: 3 000 euroa

Käsittely

08.10.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.8.2019

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa TVK-talon asemakaavan muutoksesta. TVK-talo on arkkitehti Einari Teräsvirran suunnitelmien mukaan vuosina 1965-67 rakennettu toimistotalo. TVK on vuonna 1956 perustettu Toimihenkilö- ja virkamiesjärjestöjen keskusliitto. Tuolloin perustettu ammattiliitto edelsi Akavan perustamista, ja jatko 1920-luvulla perustetun Henkisen työn yhtymän aloittamaa työntekijöiden edunvalvontaa. Keskusliitto ajautui konkurssiin vuonna 1992, mutta sen jäsenliitot jatkavat edelleen toimintaansa.

Kaupunginmuseo on katselmoinut kohteessa ja osallistunut kaavamuu-
toshankkeen neuvotteluihin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

TVK-talo



TVK-talon ja Urheilutalon samanaikaisesti rakennettu korttelin pohjois-pääty muodostaa hallitun ja yhtenäisen kokonaisuuden ja jämäkän taustan Töölöntullin kaupunkitilalle. Rakennuksen moderni arkkitehtuuri on linjakasta ja korkeatasoista; sen alkuperäisyys on hyvin säilynyt. Kohteesta on valmistunut asiantunteva rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Grammatikova & Lindberg, 2017). Rakennus on modernin arkkitehtuurin suojelukohde.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräykset turvaavat TVK-talon keskeisten ominaispiirteiden ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä. Suojelun kohteena ovat julkisivut (ml. nauhaikkunoiden sommiteluperiaate) sekä arvokkaimmat sisätilat – sisäänkäynti- ja hissiaulat. Lisäksi sisäpihan kaupunkikuvaan kuuluvat pihakannen kattolyhdyt säilytetään olennaisilta osiltaan. Kaupunginmuseo pitää kohteen suojelumerkintöjä riittävinä kohteen arvojen säilymiseksi. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumiseen tulee sovittaa kohteen arvot huomioon ottaen tavalla. Kyseessä on erityishanke, kohde ei taivu tavanomaisiin asumisratkaisuihin.

Tontin avoimeen osaan, nykyisin parkkihallin sisäänajon käsittävään tilaan, voidaan suunnitella rakennuksen laajennusosaa, jonka tulee kuitenkin asettua elimelliseksi osaksi yhtenäisesti suunniteltua tonttia. Kaupunginmuseo toistaa neuvottelussa esittämänsä kannan, että uudisrakennuksen räystäslinja tulee sovittaa TVK-talon räystäslinjan korkeuteen +37,70, jonka päälle lisäkerroksina ullakkokerrokset kohoavat. Samaten räystäskorkojen tulee olla yhtenäiset myös kaupunkikuvallisesti näkyvän sisäpihan puolelle, suurkorttelin mallin mukaisesti.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä lisärakentamisen sovittamista olemassa olevaan TVK-taloon. Tällä tavoin rakennus asettuu myös luontevasti Taka-Töölön kaupunkirakenteeseen, erityisesti suhteessa kortteli 15519 yhtenäisesti funktionalismin periaatteiden mukaan rakennettuun vihreään korttelikokonaisuuteen. Tältä osin kaavaehdotusta tulee tarkemmin sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja ympäristöön.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.05.2019 § 41

HEL 2018-009025 T 10 03 03

Päätös



Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12598 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: 12598
Kaupunginosa: 15 Meilahti
Kartoituksen työnumero: 14/2019
Pohjakartta valmistunut: 25.3.2019
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