



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

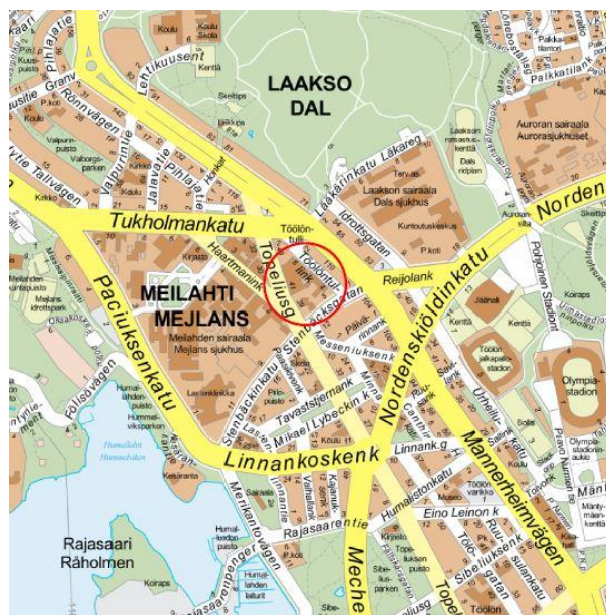
Helsingin kaupungin
15. kaupunginosan (Meilahti)
korttelin 520 tontteja 2, 8, 13, 14 ja 19

Kaavan nimi:
Töölöntullin kortteli 520

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.5.2017
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Meilahdessa Taka-Töölön rajalla, ns. Töölöntullissa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Leena Paavilainen, arkkitehti, Anu Kuutti, projekti-päällikkö (1.6.2017 lähtien Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö)**Liikenne:** Inga Valjakka, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri**Julkiset ulkotilat, maisema:** Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti (sijainen 15.10.2017 asti)**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti**Vuorovaikutus:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Marketta Takamäki, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Leena Makkonen, arkkitehti, TKT

Rakennusvirasto

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri

Kiinteistövirasto

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Miia Pasuri, lakimies

Markku Savolainen, geotekninen osasto, projektinjohtaja

Kaupunginmuseo

Tove Hagman, rakennuskonservaattori

Helsingin ympäristökeskus

Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Kaupunginkanslia

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö

Pelastuslaitos

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja

Opetusvirasto

Mauno Kemppi

LUONNOS

Varhaiskasvatusvirasto

Carola Harju

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Pirjo Sipiläinen

Tukes

Jouni Räisänen

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen

Helen Oy

Kyösti Oasmaa

Jouni Kivirinne

HSY

Saara Neiramo

Hakijataho

LUONNOS
Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ja YIT Rakennus Oy
Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8

Hankesuunnittelu

Ns. Markkinointi-instituutin tontti (520 / 8 ja 14)

YIT Rakennus Oy

Serum Arkkitehdit Oy

HMV Arkkitehdit Oy

ARK-house arkkitehdit Oy

Töölön urheilu- ja terveystalo (520/19)

Lasse Minkkinen, arkkitehti

Pet Michael, arkkitehti

Anna-Mari Gramatikova-Lindberg, arkkitehti

Maija Paju, rakennuttaja-asiamies

Aikuisopisto (520/2)

Eero Palomäki, arkkitehti, tilasuunnittelupäällikkö, TTL

Jusu Kainulainen, asiakkuuspäällikkö, Vahanen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	10
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset.....	14
TOTEUTUS.....	16
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LUONNOS

LIITTEET (erillisinä tiedostoina suunnitelmat kartalla -palvelussa)

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Kuvat ja kartat

- Asemakaavaluonnos
- Rakennushistorialliset selvitykset
 - Töölön Urheilu- ja terveystalo (Topeliuksenkatu 41a)
 - Markkinointi-instituutti (Töölöntullinkatu 4-6)
 - Ns. TVK-talo, nyk. Helsingin Aikuisopisto (Töölöntullinkatu 8)
- Meluselvitys, Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu 8
- Kuvaliite suojelukohteista

3 Viitesuunnitelmat

- Markkinointi-instituutin rinnakkainen toimeksianto, 3 suunnitelmaa
 - ARK-house arkkitehdit Oy
 - Arkkitehtitoimisto HMM Oy
 - Serum Arkkitehdit Oy
- Töölön Urheilu- ja terveystalon suunnitelmat
 - Alustavat suunnitelmat
 - Havainnekuvat
 - Pihasuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- x

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun, Töölöntullinkadun ja Stenbäckinkadun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennusten rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön, uusien asuinkerrostalojen rakentamisen 1960-luvun koulurakennuksen tilalle sekä Töölön ruotsinkielisen päiväkodin 1910-luvulla rakennetun puisen päärakennuksen rakennussuojelun.

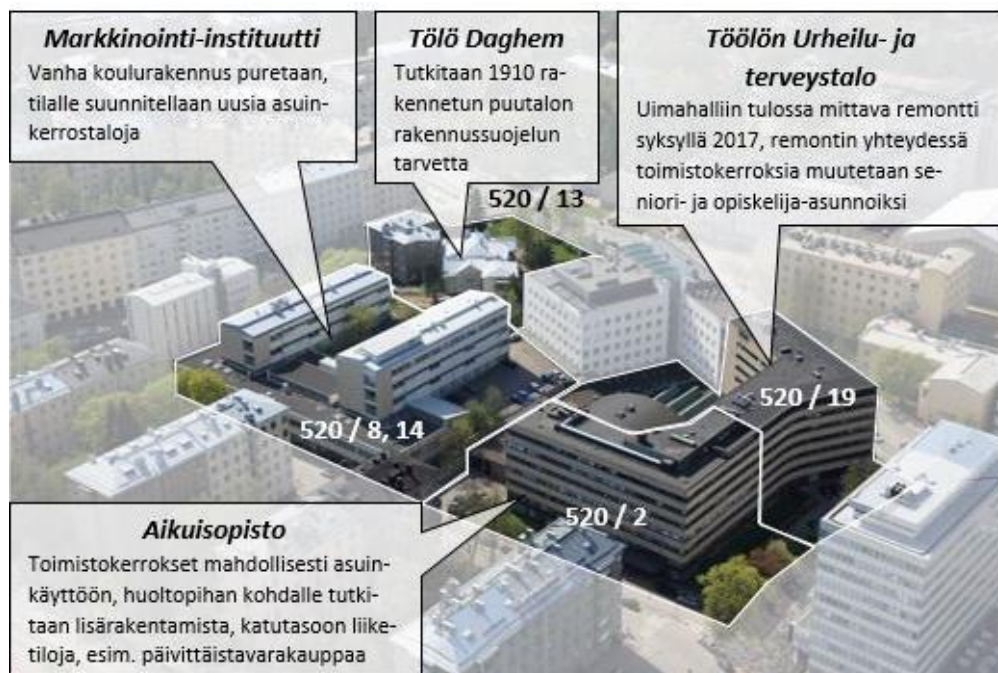
Uutta asuntokerrosalaa on n. 20 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 500.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilaa ja muuttaa sitä asumispainotteiseksi. Korttelin tärkeimmät palvelut, kuten uimahalli- ja urheilutoiminta, säilyvät.

Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontti 520/13 on yksityisomistuksessa. Muut tontit omistaa Helsingin kaupunki. Kaavaratkaisu on tehty päiväkodin tontin osalta kaupungin aloitteesta, muilla tonteilla kiinteistöjen omistajien hakemusten johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS **LUONNOS**

Tavoitteet



Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 520 tonttien 2, 8, 14 ja 19 käyttötarkoituksenmuutos osittain asumiseen sekä suojella kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia tonteilla 2, 13 ja 19.

Tontilla 520/19 sijaitsevassa Töölön Urheilu- ja terveystalossa on käynnistymässä syksyllä 2017 uimahallin ja urheilutilojen remonti. Uimahalli ja muut urheilutilat kunnostetaan ja säilytetään nykyisessä käytössään. Samassa yhteydessä toimistokerroksia muutetaan seniori- ja opiskelija-asunnoiksi. Kiinteistössä on kaksi omistajaa: Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy omistaa urheilu- ja uimahallitilat (n. 25 % kiinteistöstä). Toimistokerrokset (n. 75 %) ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Toimistokerrosten osuus on myynnissä.

Tontilla 520/2 sijaitseva Helsingin Aikuisopisto (tontti 520/2) muodostaa yhtenäisen rakennuskokonaisuuden Urheilutalon kanssa. Rakennus on myynnissä ja sen muuttamista asumiseen tutkitaan siten, että ainakin katutasoon jää liiketilaa esim. päivittäistavara-kaupalle. Markkinointi-instituutin tonteilla 520 / 8 ja 14 (kaavakartassa yhdistetty yhdeksi uudeksi tontiksi 520/20) sijaitseva tyhjiin jäävä 1960-luvun koulurakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös tontilla 520/13 Töölön ruotsinkielisen päiväkodin ja lastenkodin 1910-luvulla rakennetun puisen päärakennuksen rakennussuojelun tarvetta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä tuetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta, edistetään täydennysrakentamista sekä luodaan edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,75 ha.

Kaavaratkaisun myötä korttelin kerrosala kasvaa n. 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutoksien myötä olemassa olevaa toimi- ja opetustilojen kerrosalaa muuttuu asumiseen n. 20 000 k-m², josta noin puolet on olemassa olevien tilojen muutoksia ja puolet uudisrakentamista. Kaavaratkaisu tuo alueelle n. 500 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa Meilahden puolella. Kortteli 520 rajautuu lännessä Topeliuksenkatuun, etelässä Stenbäckinkatuun ja idässä Töölöntullinkatuun. Korttelin rakennuskanta on peräisin

pääosin 1960-luvulta. Kaava-alueen ulkopuolella Tukholmankadun varressa sijaitseva alueen maamerkki, Erkko Virkkusen suunnittelema nk. Auratalo (1962) on Helsingin ensimmäisiä "pilvenpiirtäjiä".

K.A. Pinomaa suunnitteli kortteliin 1960-luvun alussa Markkinointi-instituutin (Töölöntullinkatu 4-6) sekä Helsingin ruotsinkielisen sairaanhoitajakoulun (Topeliuksenkatu 41b). Sairaanhoitajakoulu purettiin 1990-luvun lopulla, kun tilalle rakennettiin Työterveyslaitoksen päätoimipiste (Arkkitehtitoimisto HKP 1998). Einari Teräsvirran suunnittelemaat Töölön Urheilu- ja terveystalo (Topeliuksenkatu 41a) sekä Helsingin aikuisopisto (Töölöntullinkatu 8, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton eli TVK:n toimitalo) valmistuivat 1967.

Korttelin vanhin rakennus on 1910 rakennettu puinen Töölön ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja lastenkoti, jonka suunnitteli eräs Suomen ensimmäisistä naispuolisista arkkitehteistä, Signe Lagerborg-Stenius. Päiväkotiä on laajennettu 1950-luvulla 4-kerroksisella kivirakenteisella lisäsiivellä. 1950-luvulta on peräisin korttelin eteläosan kaava-alueeseen kuulumaton asuinkerrostalo, jossa sijaitsee alun perin Helsingin Puhelin Oy:n keskus ja henkilöstön asuntoja.

Stenbäckinkadun eteläpuoleinen umpikortteli on pääosin peräisin 1930-luvulta ja se kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Taka-Töölön kerrostaloalueeseen (RKY2009). Topeliuksenkadun länsipuolella sijaitsee toinen RKY2009-alue, 1900-luvun modernismia laajalla skaalalla edustava Meilahden sairaala-alue. Töölöntullinkadun itäpuoleinen Mannerheimintien varren avointa korttelirakennetta edustava asuinrakennusrivistö on rakennettu 1930–40-lukujen taitteessa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaavamääräys koskee Töölön Urheilu- ja terveystalon (520/19) sekä Aikuisopiston (520/2) tontteja. Tonttien käyttötarkoitus muuttuu osittain asuinkäyttöön rakennusten ylemmissä kerroksissa: Urheilutalon toimistokerrokseen suunnitellaan seniori- ja opiskelijasumista, Aikuisopiston toimistokerrosten muuttamista asumiseen tutkitaan. Uimahalli- ja urheilutoiminta jatkuu. Maantasokerrokseen varataan liiketilaa. Aikuisopiston tontilla varaudutaan päivittäistavarakauppaan ja tutkitaan lisärakentamismahdollisuutta Töölöntullinkadun puoleisen huoltopihan kohdalle.

Kaavalla mahdollistetaan rakennusmassojen sisäpuolelle jäävän sisäpihamaisen noin tasossa +19,5 sijaitsevan vesikatkon muuttaminen osittain ulko-oleskelualueeksi. Vesikatolle tulevan oleskelupihan lisäksi ulko-oleskelualueita on mahdollista järjestää osittain myös kerrokseen rakennettaville yhteiskäyttöparvekkeille.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamääräys koskee nk. Markkinointi-instituutin tonttia (520/20, muodostetaan tonteista 520/8 ja 14). Tontin käyttötarkoitus muuttuu opetuskäytöstä asumiseen: tontilta puretaan vanha koulurakennus ja tilalle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Kerrosala kasvaa tontilla 500 k-m²:n verran.

Yleisten rakennusten korttelialue (YS/s)

Kaavamääräys koskee Töölön ruotsinkielisen päiväkodin ja lastenkodin tonttia. Tontin käyttötarkoitus ja nykyinen toiminta säilyvät entisellään. Tavoitteena on säilyttää korttelin maisemallisesti arvokas ympäristö. Kaavamuutoksen edetessä tutkitaan tontilla sijaitsevien rakennusten suojelutarvetta.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Topeliuksenkadun, Töölöntullinkadun ja Stenbäckinkadun rajaamalla alueella, josta on lyhyet kävelyetäisyydet (100–150 m) raitiovaunu- ja bussipysäkeille. Joukkoliikenneyhteydet paranevat, kun poikittainen bussirunkolinja 500 aloittaa liikennöinnin Tukholmankadulla vuonna 2018. Yleiskaavassa on varauduttu poikittaiseen pikaraitiotieyhteyteen Tukholmankadulla, jolla liikennöi tällä hetkellä raitiolinja 4 Munkkiniemestä Katajanokalle.

Topeliuksenkatu on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärät olivat syksyn 2015 liikennemäärälaskentojen mukaan noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h ja sillä on vilkasta bussiliikennettä. Stenbäckinkatu ja Töölöntullinkatu ovat vähäliikenteisiä tonttikatuja, joilla on kadunvarsi- ja pysäköintiä. Töölöntullinkatu on yksisuuntainen etelän suuntaan. Vuoden 2040 liikennemääräennusteissa ei ole havaittavissa merkittäviä muutoksia nykyisiin liikennemääriin.

Stenbäckinkadun pohjoisreunassa kulkee eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä, mutta muilla korttelia ympäröivillä kaduilla pyöräilijät käyttävät ajorataa. Kantakaupungin pyöräliikenteen tavoiteverkossa 2025 (Kslk 22.5.2012) Topeliuksenkadulla varaudutaan yksisuuntaisiin pyörätiejärjestelyihin, jotka ovat osa jatkuvasti täydentyvää ja kattavampaa pyöräteiden pääverkostoa. Alue tulee olemaan hyvin saavutettavissa polkupyörällä, kun lisäksi Töölöntullin aukiolle toteutetaan yksi kaupunkipyöräjärjestelmään kuuluvista asemista. Poikittaisten jalankulkuyhteyksien vähäisyys laajalla korttelialueella heikentää ympäröivien kohteiden saavutettavuutta.

Kaavaratkaisu

Kaavan edellyttämät asumisen ja toimintojen auto- ja pyörä-pysäköintipaikat sijoitetaan tontille. Ajoyhteydet tontin pysäköintiin järjestetään ensisijaisesti Töölöntullinkadulta. Huoltoliikenteen operointi tulee tapahtua tontin rajojen sisäpuolella. Tonttiliittymissä tulee varata riittävät näkemät kadun suuntaan.

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia nykyisiin katujärjestelyihin tonttiliittymiä lukuun ottamatta.

Palvelut

Lähtökohdat

Korttelissa on monipuolisia palveluita. Suunnittelualueella on uimahalli ja urheilutiloja sekä ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja lastenkoti. Viidensadan metrin säteellä suunnittelualueesta on Meilahden sairaala-alue ja Laakson sairaala, Zacharias Topeliuskolan, Åshöjdens grundskola, useita päiväkoteja, Keskuspuisto ja Olympiastadion toimintoinen. Kilometrin säteellä on Töölön kirjasto, Sibelius- ja Topeliuspuistot, Meilahdenpuisto, Töölön ala-aste, Töölön yhteiskoulu, Rudolf Steiner -koulu, Meilahden ala- ja yläaste sekä Meilahden kirkko. Helsingin keskustan rautatieasemalle on n. 2,5 kilometrin matka.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee nk. Auratalon katutasokerroksessa. Noin viidensadan metrin säteellä on muutama pienempi valintamyymälä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueen keskeisten palveluiden eli uimahallin, urheilutilojen ja päiväkodin sekä lastenkodin toiminnan jatkumisen ja kehittymisen. Aikuisopiston tontille on mahdollista toteuttaa uusi päivittäistavarakauppa tai muuta liiketila. Liiketiloja ja toimistotiloja tulee toteuttaa myös Urheilutalon maantasokerrokseen sekä Markkinointi-instituutin tontille.

Esteettömyys

Markkinointi-instituutin tontilla on n. 6 metrin tasoero. Tontilla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Urheilutalon ja Aikuisopiston sisäpihamainen noin tassossa +19,5 sijaitseva vesikatto muuttuu osittain asukkaiden oleskelupihaksi, jonne tulee järjestää esteetön kulku asunnoista. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on suhteellisen urbaania kaupunkialuetta. Urheilutalon ja Aikuisopiston tontit ovat lähes kokonaan rakennettuja. Korttelin kallioisuus ja tasoerot ovat näkyvissä Markkinointi-instituutin sisäpihalla ja päiväkodin tontilla. Ko. tonteilla on myös maisemallisesti hienoja mäntyjä ja muuta säilynyttä suurikokoista kasvillisuutta. Alueella ei ole suojeltuja tai muita arvokkaita luontokohteita.

Tonttien korkeusasemat vaihtelevat välillä +14 ... +22, nousten länteen ja pohjoiseen päin. Avokallion korkeimmat kohdat ovat päiväkodin luoteis- ja pohjoispuolella noin tasossa +20.

Kaavaratkaisu

Tontin kallioisuutta ja täysikasvuisia hyväkuntoisia puita pyritään säästämään mahdollisimman paljon. Lisäksi uusissa istutuksissa tulee suosia Meilahdelle tyypillisiä mäntyjä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueen pinta-ala on suurelta osin rakennettu. Päiväkodin ja Markkinointi-instituutin tonteilla on rakentamattomia piha-alueita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla pyritään parantamaan suunnittelualueen ekologista kestävyttä mm. säästämällä mahdollisimman paljon rakentamattomaa maanvaraista pinta-alaa. Viherkatoilla, kansipihojen istutuksilla sekä mahdollisimman hyvin vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla pyritään parempaan hulevesien hallintaan.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä suojelukohteita. Alueen läheisyydessä on kaksi RKY-kohdetta, Meilahden sairaala-alue ja Taka-Töölön kerrostaloalue.

Kaavaratkaisu

Urheilutalon sekä Aikuisopiston muodostama tyylikäs 1960-luklainen kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskokonaisuus suojellaan sr-2-merkinnällä. Suojeltavia rakennusosia ovat julkisivumateriaalit, nauhaikkunat ja ikkunajaon

vaihtelevarytminen sommitteluperiaate, kadunpuoleiset julkisivut katoksineen sekä tasossa n. +19.5 olevan sisäpihan vesikaton kattoikkunat sekä kaarihalli.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan Töölön ruotsinkielisen päiväkodin suojelua. 1910-luvulla rakennettu puurakennus on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kaavamerkinnällä YS/s pyritään säilyttämään puistomaisen, avoimen tontin maisemallinen arvo.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Runkolinjat sijaitsevat Topeliuksenkadulla sekä Töölöntullinkadulla. Vesihuollon runkolinja kulkee kaava-alueen pohjoisosassa tontin läpi.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan verkostoon. Kaavassa on merkintä kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan vesihuollon runkolinjan johtokujasta.

Korttelin 520 tontille 19 on varattava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä +14 - +22. Markkinointi-instituutin tontin alueella maanpinnan topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä. Kaava-alue sijoittuu kallio- ja kitkamaa-alueelle. Kaava-alueella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset on perustettu kallionvaraisesti.

Alueella ei tiedetä olleen sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Markkinointi-instituutin tontilla uudet rakennukset voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä kallioon tai kallionvaraisesti.

Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee louhintaa rajoittavia rakennuksia ja rakenteita, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ympäröivien katujen liikenteestä aiheutuu alueelle melua ja ilman epäpuhtauksia. Katuliikenteen osalta suunnittelukohteesta on laadittu erillinen meluselvitys (Akukon Oy, 170069-1-A). Uimahallin IV-järjestelyt ovat peruskorjauksen yhteydessä suunniteltu muutettaviksi siten, ettei IV-koneiden melu kohdistuisi häiritsevästi korttelin sisäosiin.

Kaavaratkaisu

Laaditun meluselvityksen mukaan rakennukset suojaavat korttelin sisäpihaa katuliikenteen melulta siten, että sinne voidaan sijoittaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut alueet. Topeliuksenkadun varressa rakennuksen julkisivuille kohdistuva liikennemelu edellyttää selvityksen mukaan vähintään 30 dB äänitasoero vaatimusta kadun puoleiselta julkisivulta. Kaavassa on esitetty julkisivuille kohdistuvat äänitasoero vaatimukset. Topeliuksenkadun varressa ilmanottoa ei sallita järjestettävän kadun puolelta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset ovat 5–7-kerroksisia. Urheilutalon ja Aikuisopiston tonteilla sijaitsevat rakennukset, joiden käyttötarkoitus muuttuu, ovat 7-kerroksiset. Markkinointi-instituutin tontilla sijaitseva purettava rakennus on 2–5-kerroksinen.

Urheilutalon ja Aikuisopiston rakennuskokonaisuuden julkisivujen kuntoa tutkitaan asemakaavoituksen edetessä.

Pelastautumisreitit ovat Topeliuksenkadulla, Töölöntullinkadulla sekä Stenbäckinkadulla.

Topeliuksenkadun alitse Urheilutalon tontilta kulkee betonirakenteinen huoltotunneli tämän kaava-alueen ulkopuolelle, korttelin 15529 tontin 6 pohjoiskulmaan.

Kaavaratkaisu

Urheilutalon ja Aikuisopiston rakennusten kerrosmäärät pysyvät ennallaan. Urheilutalon katolle tulee uusi IV-konehuone. Markkinointi-instituutin tontilla suunnitelmat täsmentyvät kaavoituksen edetessä. Lähtökohtana on pidetty, että rakennusten korkeudet sopeutuvat alueen rakennuskantaan.

Pelastusreitit sijaitsevat jatkossakin Topeliuksenkadulla sekä Töölöntullinkadulla. Lisäksi Markkinointi-instituutin tontille sijoittuvien uudisrakennuksien pelastautuminen on mahdollista myös Stenbäckinkadulle tontilla 520/12 olevan ajorasitteen kautta. Pelastautumisreitit tarkentuvat asemakaavoituksen edetessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Markkinointi-instituutista, Urheilutalosta sekä Aikuisopistosta on laadittu rakennushistorialliset selvitykset sekä tutkielmia rakennusten soveltuvuudesta muihin käyttötarkoituksiin. Markkinointi-instituutin tontilla on järjestetty arkkitehtitoimistoille rinnakkainen toimeksianto, jonka tarkoituksena on ollut löytää uudisrakennuksille Taka-Töölön ja Meilahden alueelle sopiva kaupunkikuvallinen idea. Urheilutalosta ja Aikuisopistosta laaditaan yhteinen kuntotutkimus.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja Markkinointi-instituutin tontille sijoittuvan rakennusoikeuden myymisestä sekä Urheilutalon ja Aikuisopiston tonttien käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvasta nousevasta tonttivuokrasta. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla muutetaan n. 20 000 k-m² toimitiloja ja opetustiloja asuinkäyttöön. Markkinointi-instituutin tontin kaupunkikuvallinen ilme muuttuu, kun nykyinen koulurakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Kaupunkikuva säilyy entisellään Urheilutalon ja Aikuisopiston muodostaman rakennuskokonaisuuden ja Töölön ruotsinkielisen päiväkodin osalta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisussa pyritään säästämään tontin kallioisuutta ja täysikasvuisia hyväkuntoisia puita mahdollisimman paljon. Rakennusmassat sijoittuvat pääasiassa nykyisille rakennuspaikoille ja kovapintaisille piha-alueille, mistä syystä muutos nykyiseen tilanteeseen on suhteellisen pieni. Päiväkodin tontin puut ja kallioalueet säilyvät. Markkinointi-instituutin piha-alueiden nykyiset puut ja istutukset poistuvat osittain. Poistuvaa puustoa korvataan uuden piha-alueen istutuksilla. Uusilla istutuksilla pyritään palauttamaan meilahtelaiseen maisemaan olennaisesti kuuluvia mäntyjä.

Tonteilla syntyviä hulevesivirtaamia pyritään viivyttämään mahdollisimman paljon tonteilla. Sekavesiviemäriin menevän huleveden määrää pyritään vähentämään. Viherkatot ja istutettavat kansipihat vähentävät osaltaan huleveden määrää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten teknisen huollon palvelujen tuottamiseen alueelle.

Kaavamuutos lisää jonkin verran liikennettä erityisesti Töölöntulinkadulla. Liikennemäärätuotokset tarkentuvat myöhemmin. Kaavamuutoksesta ei aiheudu kadunrakennuskustannuksia kaupungille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Urheilutalon ja Aikuisopiston muodostama rakennuskokonaisuus säilyy kaupunkikuvallisena elementtinä. Ruotsinkielinen päiväkotivoimio, mäntyisine piha-alueineen säilytetään. Markkinointi-instituutin rakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan uusi Taka-Töölön ja Meilahden rakennusperintöön soveltuva kokonaisuus.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tonteilla pyritään parantamaan hulevesien hallintaa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Vilkasliikenteisen Topeliuksenkadun puolella kielletään asuminen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Yhteen suuntaan aukeavien asuntojen ylämpenemistä estetään määräyksillä ilmastoinnin ja mahdollisen jäähdytyksen järjestämisestä. Sekä säilyviin, että uusiin rakennuksiin tulee määräyksiä meluntorjunnasta niin ulko- kuin sisätiloille. Kaavaratkaisun asuinpihat ja määräykset muista pihaan verrattavista ulko-oleskelualueista lisäävät oleskelualueiden määrää ja parantavat käytettävyyttä virkistykseen.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Käyttötarkoituksenmuutokset toimitiloista ja opetuskäytöstä asumiseen muuttavat jonkin verran alueen toimitilapainotteisuutta. Kortteliin kuitenkin jää myös elinkeinotoimintaa, kuten uimahalli ja urheilutilat sekä alimpiin kerroksiin kaavalla määrättävät toimi- ja liiketilat. Kaavasta tullaan laatimaan yritysvaikutusten arviointi.

TOTEUTUS

Vaiheittain toteuttaminen

Urheilutalon uimahallin ja urheilutilojen remontti alkaa osittain loppuvuodesta 2017. Saman remontin yhteydessä pyritään muuttamaan saman kiinteistön ylempiä toimitilakerroksia asuinkäyttöön.

Markkinointi-instituutin tontilla varaudutaan vaiheittaiseen toteutukseen. Tontti jaetaan mahdollisesti kahteen tai kolmeen osaan.

Aikuisopiston tilanne on toistaiseksi avoin.

Toteuttamisen vaiheistus tarkentuu kaavaprosessin aikana.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle ja turvataan riittävää asuntuotantoa.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja hyvän taajamakuvalle luomista. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole kaavamerkin­tää.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaihtaiseksi asumisen ja toimitilan alueeksi (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunkialuetta (C2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa nro 10481 (tullut voimaan 24.4.1998) sekä nro 2215 (vahvistettu 7.8.1941). Urheilutaloa, Aikuisopistoa ja Markkinointi-instituuttia koskevassa asemakaavassa (1998) alueella on kaavamerkinnyt YO (opetustoiminnan korttelialue) sekä YH (hallinto- ja viristorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja). Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1941, jossa tontti on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri **LUONNOS**

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.4.2017 periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (päivätty 28.3.2017).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu **x.x.20xx**.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 520 tontit 2, 8, 14 ja 19. Tontti 520/13 on yksityisomistuksessa. Tonttien 520 / 8 ja 14 myynnistä rakennusliikkeelle on tehty esisopimus.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tonteilla 520/2, 520/8 ja 14 sekä 520/19 kiinteistöjen omistajien hakemuksista. Päiväkodin tontin 520/13 osalta kaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kaupunginkanslia
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 22.5.–12.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 6.6.2017 Markkinointi-instituutin tiloissa..

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Markkinointi-instituutin tontille on tutkittu erilaisia asumisen vaihtoehtoja rinnakkaisella toimeksiannolla. Ensimmäisessä vaiheessa mukana oli 5 arkkitehtitoimistoa, jotka laativat luonnosmaiset suunnitelmat tontin kaupunkikuvallisesta ilmeestä ja uusista asuinrakennuksista. Näiden joukosta valittiin 3 erilaista vaihtoehtoa, joiden pohjalta jatkokehityt suunnitelmat ovat OAS- ja kaavaluonnosaineiston liitteenä.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaavamuutosluonnoksen kanssa samaan aikaan valmistellaan poikkeamislupaa Töölön Urheilu- ja terveystalon tontille 520/19. Poikkeamislupa on suunnitteluratkaisuiltaan samanlainen kaavamuutoksen kanssa. Poikkeamislupa ja kaavaluonnos esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle syksyllä 2017.

Kaavaluonnoksesta ja poikkeamisesta on keskusteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa ELY-Hel-kuukausikokouksessa. Kaupunginmuseolta on saatu epävirallinen ennakkolausunto koskien Töölön Urheilu- ja terveystalon muutoksia.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle
Helsingissä, x.x.20xx

Marja Piimies
