



07.10.2013

Kaj/1

§ 1056

V 23.10.2013 Taka-Töölön tontin 484/4 osan asemakaavan muuttaminen (nro 12193, Taivallahden kasarmin alueen itäosa)

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 16.4.2013 päivätyn ja 24.9.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12193 mukaisena ja selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kartta, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 selostus, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013, päivitetty Kslk:n 24.9.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.4.2013, täydennetty 24.9.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Museovirasto,

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.10.2013

Kaj/1

kulttuuriympäristön suojelu
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 16.4.2013 päivätyn ja 24.9.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12193 mukaisena ja selostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Taivallahden kasarmien (ent. Autokomppania) muuttamisen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, palveluasuntolakäyttöön ja liiketiloiksi, josta päivittäistavarakaupan myymäläkäyttöön (enintään 2 000 k-m²). Autokomppanian kasarmi on arkkitehti Martta Martikaisen, myöhemmin Ypyä, päätyö puolustusministeriön rakennustoimistossa ja se on merkitty sekä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009) että kansainväliseen modernin arkkitehtuurin merkkiteoksia käsittävään (Docomomo) luetteloon. Rakennukset suojellaan. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Rakennusoikeus tontin 484/4 osalla on yhteensä 10 550 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu niin, että se vastaa toteutunutta tilannetta.

Esittelijä

Tontti 484/4 sijaitsee Taka-Töölössä Mechelininkadun ja Pohjoisen Hesperiankadun kulmassa Taivallahden rannalla hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä.

Tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide.



Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Taivallahden kasarmien alueella on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevan asemakaavan nro 3268 mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole määritelty rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Museoviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Tontin länsiosan asemakaavaehdotus (nro 11700) on ollut nähtävillä vuonna 2009 mutta sitä ei saatettu valtuuston hyväksyttäväksi. Tuolloin tontille oli suunniteltu asuinrakennus, jonka kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun voitti Steven Holl yhdessä Vesa Honkosen kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa mielipiteessä Töölö- Seura Sällskapet Tölö ry 18.4.2005 ilmoitti, että se pitää hyvänä alueen kaavoittamista, suojeluhenkistä suunnittelua ja nykyisen kaikkea kunnostusta vaille olevan tilanteen korjaamista. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.4.–27.5.2013. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Ehdotuksesta saatiin Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon, kiinteistölautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä Museoviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot.

Lausunnoissa esitettiin, että korjattaisiin muuntamoita käsittelevää tekstiä selostuksessa, laajennettaisiin pilaantuneita maita koskeva määräys koskemaan myös rakennusten rakenteita, huomioitaisiin rakennusten käyttötavan muuttuessa, että kiinteistöjen poistumis-, pelastustie- sekä palotekniset järjestelyt ovat riittävät uuteen käyttötapaan nähden, tehtäisiin yleissuunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta ja merkittäisiin parvia koskeva lisärakentamismahdollisuus lisäkerrosalaksi.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosehdotus huomioi kattavin suojelumääräyksin riittävästi valtakunnallisesti



merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten eksteriöörin ja interiöörin sekä ympäristön suojelutavoitteet. Melun osalta kaavamääräykset ovat riittävät.

Museoviraston näkemyksen mukaan asemakaavan muutosehdotus täyttää kohteen rakennuksille ja pihatiloille annetut suojelutavoitteet. Suojelumääräykset ovat perusteelliset, oikein kohdennetut ja myös sisätilojen osalta riittävät.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Muistutus kohdistui alueen käyttötarkoitukseen, jota pidettiin alueen luonteeseen nähden liian rajoittavana ja että kaavaa muutettaisiin siten, että käyttötarkoitus olisi enemmän julkista ja yhteisöä palvelevaa käyttöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.9.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutuksen johdosta. Muutokset ilmenevät esityslistan liitteestä 3. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaupunginhallitus on hyväksynyt ehdollisena allekirjoitetun maankäytösopimuksen 5.8.2013 Maankäytösopimus sisältyy esityslistan oheismateriaaliin.

Esittelijä toteaa, että päätösehdotus on lautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kartta, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 selostus, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013, päivitetty Kslk:n 24.9.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.4.2013, täydennetty 24.9.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva



07.10.2013

Kaj/1

2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.09.2013 § 296

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Ksv 0837_2, Pohjoinen Hesperiankatu 35, karttaruutu G3/R3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 16.4.2013 päivätyn ja 24.9.2013 muutetun 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 osaa tontista 4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät



tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti todeta, että asemakaavan muutosehdotusta on muutettu, kuten liitteestä 4 ja kaavaselostuksesta yksityiskohtaisesti ilmenee.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

16.04.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

mika.kaalikoski(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

leena.makkonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 358

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Kiinteistökartta G3 R3, Pohjoinen Hesperiankatu 35

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 4 osaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12193 (jäljempänä kaavamuutos) seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Taivallahden kasarmien tontin 14484/4 kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa puolustusvoimien käytössä olleiden kasarmien muuttaminen palvelutoimintojen käyttöön,

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



asumiseen, vanhusten asuntolakäyttöön ja myymäläkäyttöön. Alueen rakennukset suojellaan. Uusille tonteille 14484/39 ja 40 (PA/s) on merkitty palvelu- ja asuinkerrosalaa toteutuneen tilanteen mukaisesti yhteensä 10 550 k-m². Autohalliin tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 2 000 k-m².

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Kiinteistölautakunta ilmoittaa, että se on aiemmin 15.4.2009 antanut lausunnon Taivallahden kasarmin länsiosaa ja viereisiä asuntotontteja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11700.

Kaavamuutos korottaa tontin 14484/4 osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 18.06.2013 § 77

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Rakennusten käyttötavan muuttuessa tulee huomioida, että kiinteistöjen poistumis-, pelastustie- sekä palotekniset järjestelyt ovat riittävät uuteen käyttötapaan nähden.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



pulmu.waitinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 186

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat

Mechelininkadun liikenne tuottaa alueella melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Kaavamääräysten mukaan asuinhuoneiden sijoittaminen kadun varrelle on kielletty, mikä lieventää liikenteen haittoja. Meluselvityksen mukaan sisäpihalle muodostuu melukatveeseen jääviä suojaisempia oleskelualueita.

Mechelininkadun varren rakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi joko asuntoja tai vanhusten palveluasuntoja. Rakennusten sisäilmaotto on määrätty järjestettäväksi kadun liikennemääräennustetta vastaavan minimisuositusetaisyyden päästä. Pienimuotoisessa täydennysrakentamisessa ratkaisua voidaan pitää hyväksyttävänä tuloilman laadun turvaamiseksi. Tuloilman hiukkassuodatukseen tulee tällaisissa kohteissa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota. Viimeaikaiset koulu- ja asuinhuoneistossa tehdyt tutkimukset antavat alustavasti viitteitä siitä, että tavanomaista paremmalla ilmansuodatuksella voidaan pienentää sisäilman pienhiukkaspitoisuuksia, jos rakennuksen ulkovaipan vuodot voidaan hallita.

Maaperän ja rakennusten kunnostustarve

Kasarmialueella on ollut monia maaperää pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste ja erilaisia huolto- ja varastohalleja. Tutkimuksissa on todettu kohonneita raskasmetalli- ja öljypitoisuuksia. Maaperää on kunnostettu vuosina 2004-2005 ympäristövalvontapäällikön 19.11.2004 antamalla päätöksellä. Kunnostuksesta ympäristökeskukselle 23.2.2005 toimitettu loppuraportti on hyväksytty. Mikäli myöhemmissä kiinteistöllä tehdyissä tai tehtävissä selvityksissä ilmenee lisäkunnostustarpeita, tulee ne kaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

Vanhojen teollisessa käytössä olleiden rakennusten muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden ja rakennusten alla olevan maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Haitta-aineet ja/tai mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat



edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennukset on merkitty sr-1- tai sr-2-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Kaavamääräysten mukaan ”rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, suojeltavat sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, autohallin vesikaton, ikkunoiden, ovien, parvekkeiden, bensiiniaseman katoksen sekä suojeltavien sisätilojen säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi myös veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 11.06.2013 § 270

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kasarmirakennusten suojelun ja muuttamisen pihoinen asuin- ja liikekäyttöön. Muutos koskee tonttia, eikä siitä aiheudu kustannuksia yleisille alueille.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot



07.10.2013

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566