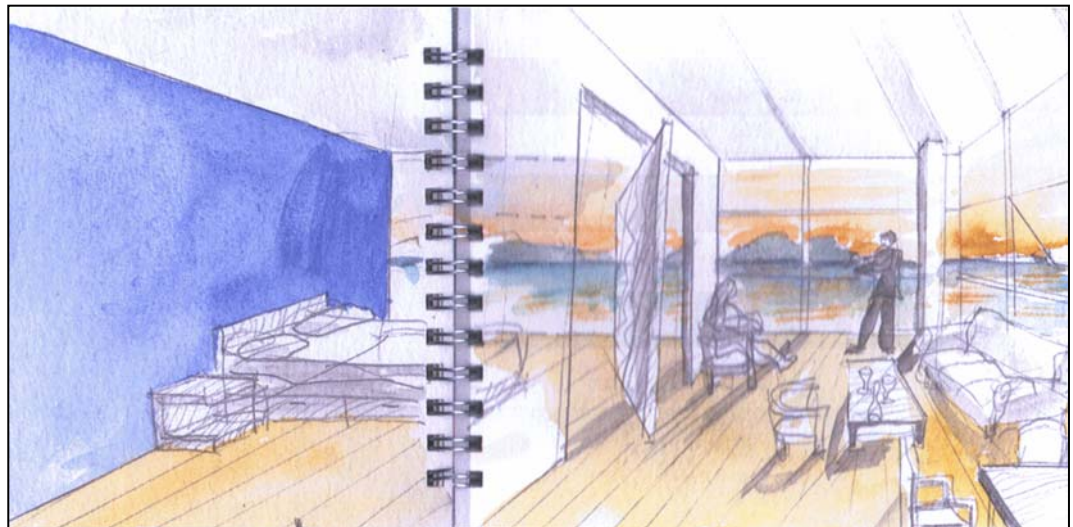




TAIVALLAHDEN KASARMIN ALUEEN LÄNSIOSA JA VIEREISET ASUINTONTIT

14. KAUPUNGINOSA TAKA-TÖÖLÖ, KORTTELI 484 TONTIT 3, 37
JA OSA TONTTIA 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11700
PÄIVÄTTY 27.11.2008

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 484 tontteja 3, 37 ja osaa tontista 4.

Kaavan nimi:
Taivallahden kasarmien alueen länsiosa ja viereiset asuintontit

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.3.2005
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 4.12.2008, 11.6.2009
Kaupunginvaltuusto
Tullut voimaan:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Taka-Töölössä Taivallahden kasarmien vieressä Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun kulmassa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Vesihuolto
Maaperä
Energiahuolto ja tietoliikenne
Pelastusreitit
Kuvaliite voittaneesta kilpailuehdotuksesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Arkkitehtikilpailun pöytäkirja
Maarit Henttonen: Elsi Borg 1893–1958 arkkitehti
Anne Mäkinen: Suomen valkoinen sotilasarkkitehtuuri 1926–1939

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö
Janne Prokkola, arkkitehti
Pekka Nikulainen, insinööri
Peik Salonen, insinööri
Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Kaupunginmuseo

Anne Mäkinen

Rakennusvalvontavirasto

Pirkka Hellman

Museovirasto

Sirkka-Liisa Jetsonen

Senaatti-kiinteistöt

Tuomo Hahl, johtava asiantuntija
Erkki Vaalasranta, johtava asiantuntija

Steven Holl architects

Steven Holl, arkkitehti

Vesa Honkonen architects

Vesa Honkonen, arkkitehti

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen (7 200 k-m²) Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuinrakennuksen väliselle alueelle. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun varrella olevat asuinrakennukset suojellaan.

Uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin viisi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Töölön kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Käsittelyjen välillä on jätetty yksi mielipide.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt tontin markkinoinnin. Tontin markkinointi-/tarjousasiakirjoissa edellytetään selvitykset tarjoajan valmiudesta teettää arkkitehtisuunnittelu Steven Holl Architects'n kanssa sekä ennen myyntipäätöstä antaa selvitys sopimustilanteesta. Tontin myynti edellyttää eduskunnan suostumusta. Ajoyhteysklien toteuttaminen edellyttää rasitesopimuksia naapureiden kanssa.

2 LÄHTÖKOHDAT

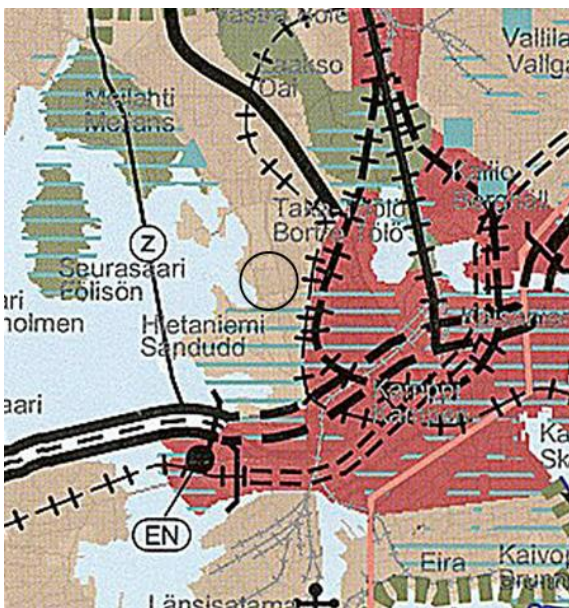
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistaminen ja viranomaisten laatimien valtakunnallisten in-

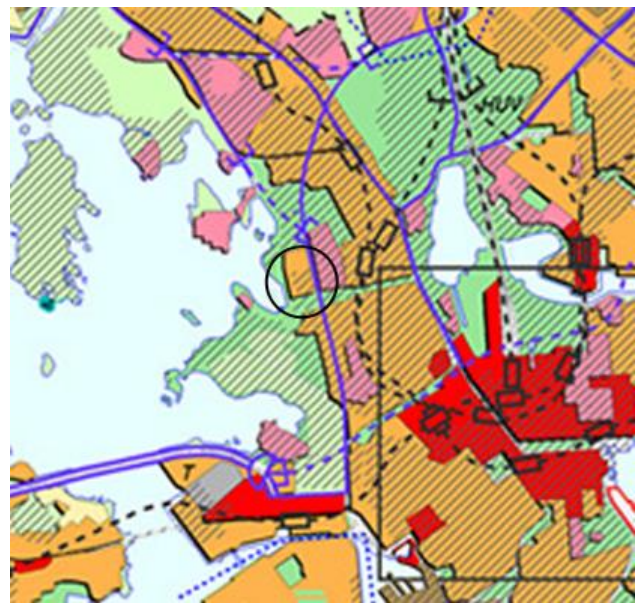
ventointien ottaminen huomioon (esitys valtakunnallisesti arvokkaista kulttuurihistoriallisista ympäristöistä, Taivallahden kasarmi) sekä pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta



Ote Yleiskaava 2002:sta

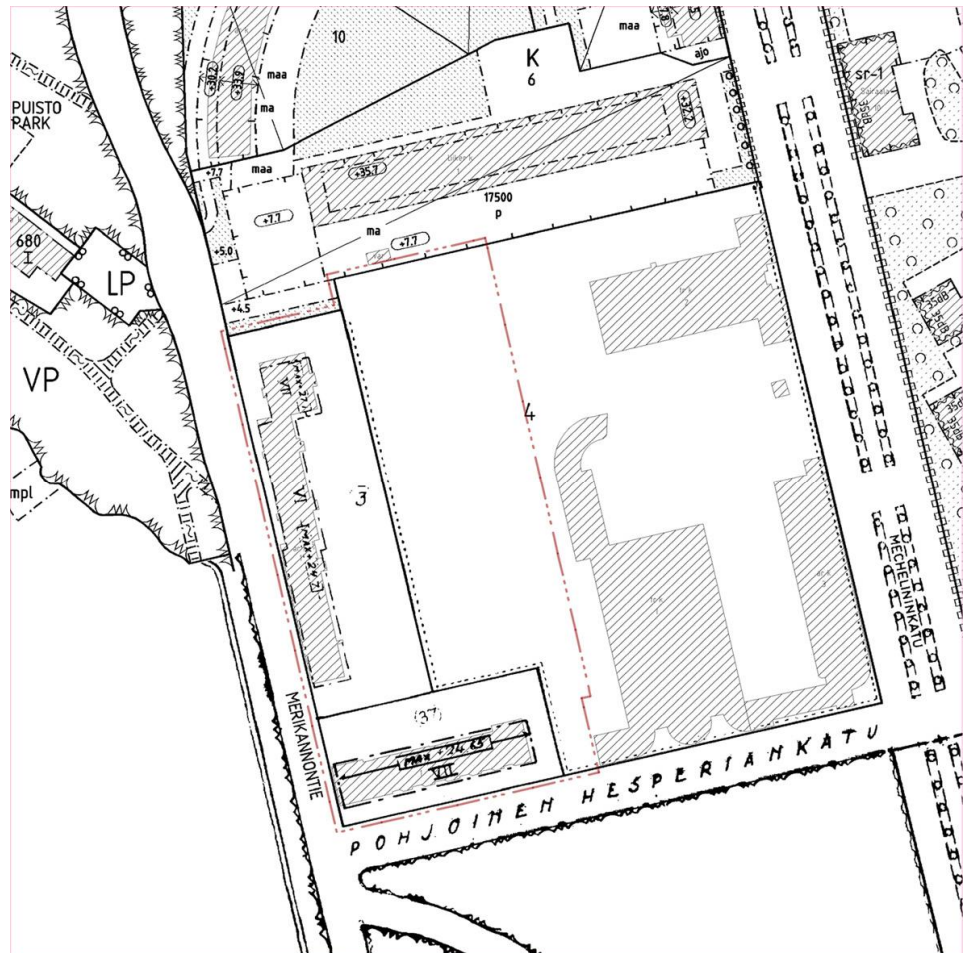
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Taivallahden kasarmien alueella on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen merkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 2999 (vahvistettu 4.7.1950) sekä nro 3268 (vahvistettu 17.7.1952). Kaavojen mukaan uudisrakennuksen tontti on yleisen rakennuksen korttelialuetta ja olemassa olevien asuinrakennusten tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole määritelty rakennusoikeutta. Asuinrakennusten tonteilla (nro 3 ja 37) rakennusoikeus on määritelty rakennusalan ja

kerroslukumäärän perusteella. Tontin 3 rakennusalueella kerroslukumääräksi on sallittu korkeintaan kuusi kerrosta sekä rakennuksen pohjoisosassa seitsemän kerrosta. Tontin 37 rakennusalueella kerroslukumääräksi on sallittu korkeintaan seitsemän kerrosta.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2000.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.10.2008.

Maanomistus

Pohjoinen Hesperiankatu 37 tontin omistaa Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma. Merikannontie 3 tontin omistaa Solidium Oy. Uudisrakennuksen tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt.



Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaassa Taka-Töölössä Taivallahden rannalla. Kaava-alueen itäosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävän Taivallahden kasarmin tonttiin. Kaava-alueeseen kuuluu kaksi olemassa olevaa arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemaa asuinrakennusta 1950-luvulta. Alueen pohjoispuolella on Suomen ympäristökeskuksen toimitalo.

Palvelut Alueen läheisyydessä on venesatama, rantaravintola, erinomaiset virkistysalueet sekä Hietaniemen uimaranta. Alueella sijaitsee pieni päivittäistavaran lähikauppa. Lähimpään suurempaan päivittäistavarakaup-

paan on noin 350 metriä. Alueen rakennuksissa on pieniä liikehuoneistoja.



Näkymä Taivalsaaren suunnalta

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivallahden rannassa. Alueen lähistöllä ei ole luonnontilaista ympäristöä. Läheisyydessä olevat puistot ovat rakennettuja puistoja.

Suojelukohteet

Museovirasto on esittänyt Taivallahden kasarmeja liitettäväksi valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden listalle. Asemakaavan muutos kasarmien suojelemiseksi on valmisteilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Uudisrakennuksen alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Maaperä Nykyinen maanpinnan taso tontilla vaihtelee välillä +2.6–7.1. Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä koostuu pääasiassa kallioisesta sekä karkearakeisten maalajien kitkamaalajivyöhykkeistä, kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Lisäksi alueen eteläosassa esiintyy kitkamaan yläpuolella täytemaakerros jonka paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on noin 1–3 metriä sekä savimaakerroksen päällä oleva täytemaa-alue. Täytemaakerroksen paksuus on yli 3 metriä.

Alueen itäosa kuuluu Taivallahden kasarmialueeseen, jolla on ollut maaperää mahdollisesti pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste, maapohjaisia huoltokuiluja sekä huolto ja varastohalleja. Kasarmialueen maaperä on tutkittu ja sen kaavamuutosalueeseen kuulumaton itäosa kunnostettu vuonna 2005. Maaperän todettiin pilaantuneen paikoin raskasmetalleilla ja öljyllä.

Kaavamuutosalueen maaperää on tutkittu noin 20 pisteeseen tehdyistä koekuopista. Noin kolmasosassa tutkimuspisteistä on todettu valtioneuvoston asetuksen (214/2007) alemman ohjearvon ylittäviä lyijy-, sinkki- tai öljypitoisuuksia. Suurin pistemäinen lyijypitoisuus ylitti 6 000 mg/kg. Muutoin alemman ohjearvon ylittävät lyijypitoisuudet olivat luokkaa 300–700 mg/kg. Suurin pistemäinen öljypitoisuus oli 1 800 mg/kg.

Toimenpiteet pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi kaava-alueella on käynnistetty lokakuussa 2008 maaperän vaihdolla.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon uudisrakentaminen Taivallahden kasarmin ja Merikannontien asuinrakennuksen väliin. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun asuinrakennukset suojellaan.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Puolustusvoimien luopuessa Taivallahden kasarmista Senaatti-kiinteistöt on ryhtynyt tutkimaan alueen uutta käyttöä. Kasarmirakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen on vireillä. Kaavamuutoksen toteuttaminen tuo Taka-Töölöön uusia asuntoja.

Asemakaavan muutoksessa osa yleisten rakennusten tonttia muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi uudisrakennusta varten. Olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan.

Uudisrakennuksen suunnittelusta käytiin kansainvälinen arkkitehtikutsukilpailu, johon kutsuttiin EU:n ilmoittautumismenettelyn kautta valitut arkkitehdit Steven Holl (USA), Jo Coenen & Co (Hollanti), Cino Zucchi (Italia) sekä Dominique Perrault (Ranska). Kilpailun voitti arkkitehti Steven Holl yhteistyökumppaninaan arkkitehti Vesa Honkonen nimi-

merkillä Meander. Voittaneessa ehdotuksessa on alueen ominaisuudet huomioitu parhaiten. Uudisrakennus on eteläpäässä kaksikerroksinen säilyttäen asuinrakennusten näkymät mahdollisimman laajoina. Myös näkymät kasarmista länteen säilyvät lähes ennallaan. Rakennuksen korkea pääty tontin pohjoisreunassa sopeutuu Suomen ympäristökeskuksen toimitalon korkeuteen ja tarjoaa mahdollisimman monelle uudisrakennuksen asunnolle merinäköalan. Autohallin läheisyydessä rakennus on matala ja keskivaiheilla tekee pienen mutkan väistäen autohallin pohjoisosan uloketta.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 1,37 ha. Uutta asuinkerrosalaa tulee 7 200 k-m².

Yleisten rakennusten tontille ei ole voimassa olevassa kaavassa määriteltä rakennusoikeutta. Rekisteritietojen perusteella muutettavalla tontinosalla nykyinen rakennusoikeus olisi 15 785 k-m². Olemassa olevien asuinrakennusten rakennusoikeus on voimassa olevassa kaavassa määriteltä rakennusalan ja kerroslukumäärän mukaan. Rakennusoikeutta vähennetään 1 341 k-m² vastaamaan toteutunutta kerrosalaa, joka on yhteensä 12 600 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle sallitaan uudisrakennus 7 200 k-m². Asemakaavan muutos on laadittu suunnittelusta käydyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat tarkasti kilpailun voittanutta ehdotusta. Rakennuksen korkeus on määrätty seitsemästä kahteen. Rakennuksen katon tulee olla tasaisesti nouseva. Rakennuksen julkisivun on oltava läpinäkyvää ja -kuultavaa pääsääntöisesti liimattua ja listatonta lasia. Julkisivujen on paikoin oltava ulospäin kaltevia tai aidosti kaarevia.

Olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan merkinnällä sr-2. Niille on rakennusoikeudeksi merkitty toteutunut kerrosala: tontti 484/3 7 400 k-m² ja tontti 484/37 5 200 k-m².

Liikenne Uudisrakennuksen pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen pihaan ja rakennuksen alle. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Merikannontieltä Suomen ympäristökeskuksen pysäköintilaitoksen kautta. Uudisrakennuksen huoltoliikenteen saa ohjata kasarmintontin kautta. Pysäköintinormi on vähintään 1 ap/125 k-m² asuinkerrosalaa ja enintään 1 ap/150 k-m² myymälä- ja liikehuoneistokerrosalaa.

Palvelut Alueelle ei tule uusia palveluja. Olemassa olevien asuinrakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja.

Suojelukohteet

Arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemat kapearunkoiset asuinalot tonteilla 3 ja 37 on rakennettu 1950-luvun alussa. Rakennukset suojellaan merkinnällä sr-2: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista tai rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen kattopintoihin ei saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.



Pohjoinen Hesperiankatu 37



Merikannontie 3

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto, alueen toteuttaminen vaatii yhdyskuntateknisen verkoston lisärakentamista.

Maanalaisten tilojen sade- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Pohjoiselle Hesperiankadulle rakennetaan vesijohto Merikannontieltä. Alueen toteuttaminen vaatii alueelle tai sen välittömään läheisyyteen uuden noin 12 m²:n jakelumuuntamotilan, joka on ajateltu sijoittaa Merikannontien puolelle korttelin pohjoispäähän. Muuntamo on mahdollista sijoittaa myös korttelin eteläpäähän, jolloin keskijännitekaapelit tuodaan muuntamoon Pohjoisen Hesperiankadun puolelta.

Uusi rakennus liitetään kaukolämpöverkostoon rakentamalla haarajohdot tontin 484/4 itäpuolella sijaitsevasta kaukolämpöverkosta. Haarajohdon rakentaminen edellyttää rasitesopimuksen tekemisen tontin omistajan kanssa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset ja piha-alueet perustetaan maa- tai kalliovaraisena.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Jo tehtyjen selvitysten perusteella voidaan arvioida osalla entisen kasarmialueen tontin maaperän edellyttävän puhdistamista ennen sen ottamista asumiskäyttöön.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Uusien asuntojen rakentaminen vanhaan kaupunkirakenteeseen parantaa ja eheyttää kantakaupungin aluetta luoden edellytyksiä palvelujen säilymiselle. Koska uudisrakentaminen sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kasarmirakennusten läheisyyteen, on vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin on tutkittu arkkitehtikilpailun avulla. Voittaneen ehdotuksen suunnittelussa on huomioitu alueen historia, kasarmin pihan kenttämaisyys ja kasarmirakennusten luoma tilallinen merkitys. Kasarmirakennuksesta säilyy uudisrakennuksen eteläosan yli näkymät Taivallahden suuntaan. Uudisrakennus jättää ympärilleen riittävästi tilallista väljyyttä suhteessa autohalliin. Ajoyhteyden salliminen Pohjoisen Hesperiankadun kautta edellyttää kaupunkikuvallisesti näkyvien puiden kaatamista tontin reunalta.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kortteliin rakennettavan uudisrakennuksen tarvitsemien autopaikkojen (58 ap) aiheuttama liikenteen lisäys on vähäinen.

Vaikutukset ympäristön asumisolosuhteisiin

Alueen pohjoisosassa uudisrakentaminen peittää näkymiä Merikannon tien varrella olevan asuinrakennuksen asunnoista itään. Suurin osa Merikannon tien varren asuinrakennusten pääikkunoista suuntautuu länteen. Alueen eteläosassa uudisrakennus laskee kaksikerroksiseksi, joten näkemäestevaikutus on siellä vähäisempi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Vesihuolto	30 000 euroa
Kaukolämpö	25 000 euroa
Sähkö	80 000 euroa
 Yhteensä	 135 000 euroa

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Tontin markkinointi- ja tarjousasiakirjoissa Senaatti-kiinteistöt edellyttävät, että tarjouksen tekijä antaa selvityksen valmiudestaan tehdä kohteeseen arkkitehtisuunnittelu Steven Holl Architects´n kanssa ko. liitteessä esitettyjen palkkioperusteiden mukaisesti. Ennen tontin lopullista myyntipäätöstä edellytetään tarjouksen tekijän käyvän tarkemmat neuvottelut suunnittelusopimuksesta sekä antavat selvityksen neuvottelutilanteesta/suunnittelusopimuksesta.

Tontin myynti edellyttää eduskunnan suostumusta, jota ennen myyntipäätös tulee käsiteltäväksi Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa ja valtioneuvostossa. Tontin markkinointi on tarkoitus käynnistää sen jälkeen kun myös rakennettua osaa (Taivallahden kasarmit) koskeva asemakaavan muutosluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Ajoyhteyden toteuttaminen uudisrakennuksen pysäköintihalliin edellyttää rasitesopimuksen tekemisen Suomen ympäristökeskuksen kiinteistön omistajan Nordea Henkivakuutuksen kanssa. Huoltoajoyhteyden toteuttaminen edellyttää rasitesopimuksen tekemistä kasarmialueen tontin omistajan kanssa.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Senaatti-kiinteistöjen (tontin 14/484/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 17.11.2004).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 8.3.2005).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.3.2005.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 7.–25.5.2007. Luonnosta koskeva
kaavapäivystys pidettiin Töölön kirjastossa 15.5.2007.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Museoviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Viranomaisneuvottelu Taivallahden kasarmin alueen suunnittelusta järjestettiin 2.10.2008. Neuvottelussa ei esitetty kommentteja kasarmialueen länsiosan asemakaavanmuutoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Viranomaiskannanottojen lisäksi on kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kuusi mielipidettä, joista neljä koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat osallisuuteen ja kaavamuutoksen tarpeellisuuteen.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat uudisrakennuksen suhteeseen ympäröiviin rakennuksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajoneuvoliikenteen ohjaamista tontille on kehitetty siten, että huoltoajo tontille tapahtuu Mechelininkadun kautta ja uudisrakennuksen pysäköintihalliin olemassa olevasta pysäköintitalon liittymästä Merikannontieltä. Uudisrakennuksen kerrosalaa on vähennetty.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.1.–23.2.2009.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kiinteistö-
lautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin

Energia, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Vesi, kaupunginmuseo ja Museovirasto. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Pelastuslaitos esitti että, pelastusreitit on huomioitava asemakaavan laatimisessa, riittävä paloturvallisuustaso on saavutettava eri rakennusvaiheissa, asemakaavan mukaisten maanalaisen pysäköintitilan kattoikkunoiden sijaitessa alle 8 metrin päässä viereisestä rakennuksesta on ikkunoiden palo-osastointi huomioitava suunnittelussa ja että asuntojen välisen palo-osastoinnin toteuttaminen lasijulkisivulla varustetussa rakennuksessa vaatii erityistä huolellisuutta julkisivurakenteen suunnittelussa.

Museovirasto puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä 28.5.2007 lausunnossaan asemakaavan muutosluonnoksesta todetuin edellytyksin, että koko kasarmialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käsitellä suojelukohteena. Suunnittelussa ei ole tyydyttävästi huomioitu kasarmialueen kannalta olennaisia korttelin rakenteen ominaisuuksia, varsinkaan itä-länsisuuntaisia näkymiä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei muutettu lausuntojen johdosta.

Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen liitteitä on tarkistettu.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.11.2008. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 4.12.2008 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4.6.2009. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 11.6.2009, että asemakaavan muutosehdotusta ei muuteta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 11.6.2009

Anneli Lahti



TAIVALLAHDEN KASARMI (AUTOKOMPPANIA) JA VIEREISET ASUINTONTIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kolmea tonttia Taivallahden kasarmin korttelissa Taka-Töölössä. Tontit sijaitsevat osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 35 ja 37 sekä Merikannontie 3 (tontit 484/4, 37 ja 3).

Nykytilanne

Tontilla nro 4 ovat Taivallahden kasarmirakennukset 1930-luvulta, jotka on suunnitellut Martta Martikainen. Kasarmeissa on sijainnut autokomppania. Kasarmit vapautuvat Puolustusvoimien käytöstä. Tonteilla nro 37 ja 3 on Elsi Borgin suunnittelemat asuinrakennukset 1950-luvulta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Kasarmirakennusten käyttötarkoitus muutetaan koulutus, tutkimus ja yrityshautomokäyttöön kauppakorkeakoulun tarpeita varten. Rakennukset suojellaan. Tontille suunnitellaan uutta asuinrakentamista. Rakennusten suunnittelusta järjestetään kilpailu.

Tonttien 37 ja 3 asuinrakennukset suojellaan.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Taivallahden kasarmin tontin osalta Senaatti-kiinteistöt. Merikannontien tonttien kohdalla kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Taivallahden kasarmin tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt ja asuinrakennusten tontit omistaa Kapiteeli Oy.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1950 ja 1952. Voimassa olevissa asemakaavoissa kasarmitontti on yleisen rakennuksen tontti ja Merikannontien tontit ovat seitsemän- ja kuusikerroksisen rakennuksen tontteja. Alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila) sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Suomen valkoinen sotilasarkkitehtuuri 1926–1939, Anne Mäkinen.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen ja ympäristön asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 13.4.2005.

Keskustelutilaisuus on 30.3. klo 18.00 Tavallahden kasarmin sotilaskodissa, Mecklininkatu 32.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 21.3.–13.4.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 6. krs
- Töölön kirjasto, Topeliuksenkatu 6
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos laaditaan keväällä 2005. Kaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto laitetaan esille kaupunkisuunnitteluvirastoon ja Töölön kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ja asiasta järjestetään näyttely. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että kasarmien osalta ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2005. Asemakaavan muutos laaditaan tarvittaessa kahdessa osassa, jolloin asuintonttien osalta ehdotus laadittaisiin myöhemmin.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että osan I kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuus-

ton käsiteltävänä syksyllä 2005 ja osan II keväällä 2006.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö-seura r.y.
- Helsingin Yrittäjät
- Kapiteeli Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupungin-museo, rakennusvirasto katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, Helsingin ympäristökeskus, Helsingin Vesi, Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (suunnittelualueeseen rajautuvien kortteleiden asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkeille ja asukkaille)
- Töölöläinen-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL, Uutispäivä Demari, Kansan Uutiset ja Alueuutiset) sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 169 4445
tai sähköposti kaupunkisuunnittelu@hel.fi

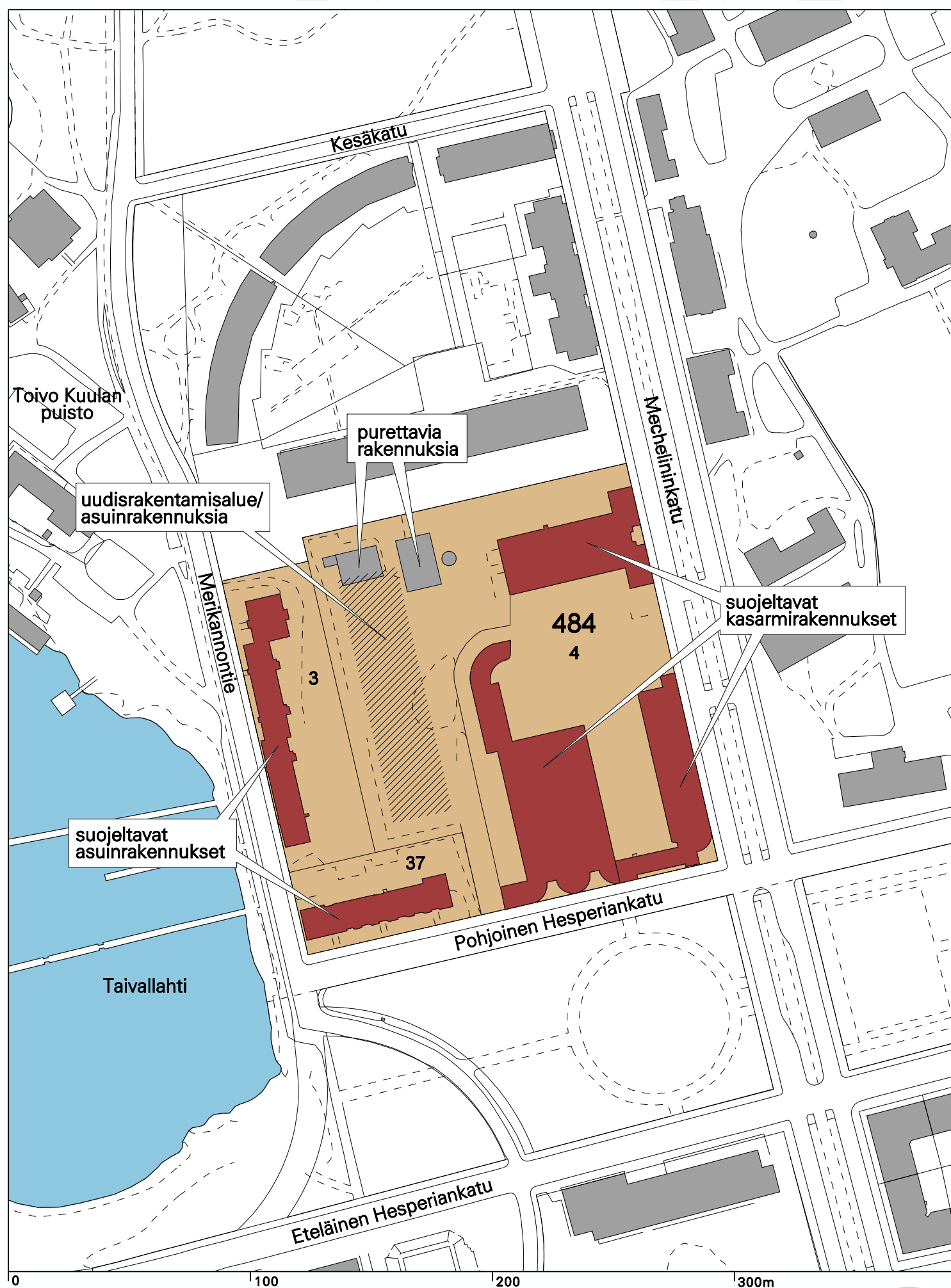
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Janne Prokkola
puhelin 169 4256
sähköposti janne.prokkola@ksv.hel.fi

liikennesuunnittelija Pekka Nikulainen
puhelin 169 3464
sähköposti pekka.nikulainen@ksv.hel.fi





14. KAUPUNGINOSA, TAKA-TÖÖLÖ

Kortteli 484, tontit 3, 4 ja 37

Kartta asemakaavan muutosalueesta 1:2000 3/2005

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Kantakaupunkitoimisto
Janne Prokkola/Päivi Kaartinen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki **Täyttämispvm** 08.12.2008
Kaavan nimi 14 Taka-Töölö kortteli 484 tontit 3, 37 ja osa tonttia 4
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 08.03.2005
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 09111700
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3727 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,1204 **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,3727

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3727	100,0	19800	1,44	0,0000	-10091
A yhteensä	1,3727	100,0	19800	1,44	0,6646	5859
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6646	-15950
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1204	8,8		0,1204	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	2	12600	2	12600

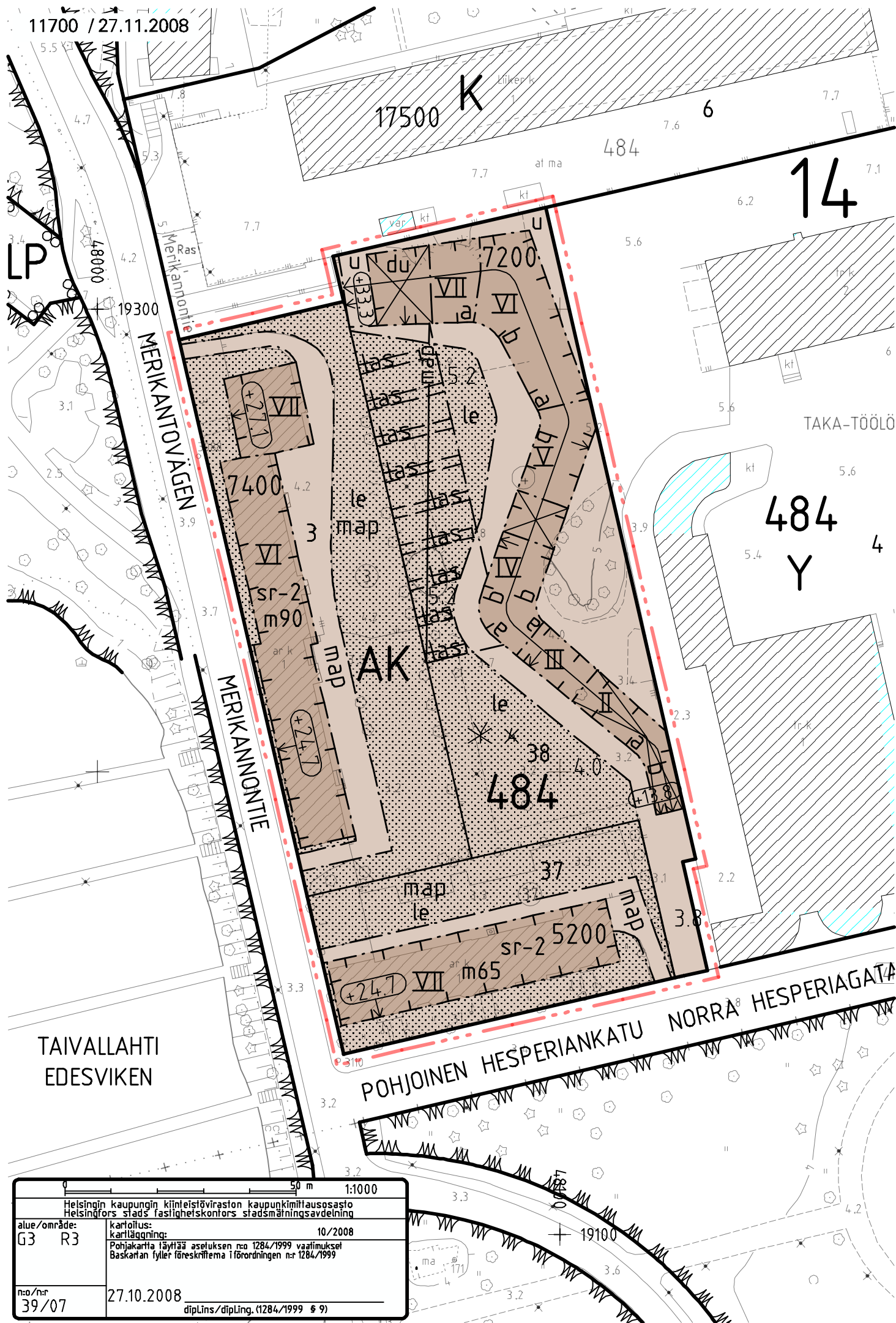
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3727	100,0	19800	1,44	0,0000	-10091
A yhteensä	1,3727	100,0	19800	1,44	0,6646	5859
AK	1,3727	100,0	19800	1,44	0,6646	5859
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6646	-15950
Y					-0,6646	-15950
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1204	8,8		0,1204	
map	0,1204	100,0		0,1204	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	12600	2	12600
Asemakaava	2	12600	2	12600

11700 / 27.11.2008



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
alue/område: G3 R3	kariläggning: 10/2008
Pohjakartta 15/1133 asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:o 1284/1999	
n:o/nr 39/07	27.10.2008 diplins/dipling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



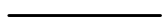
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

484

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

7400

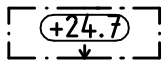
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

4.0

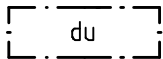
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



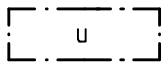
Rakennusala.



Rakennusalan osa, jolla asuntojen on kahden ylimmän kerroksen osalta oltava kaksikerroksisia.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Uloke. Ulokkeen julkisivu on oltava jatkuva ulospäin kalteva.



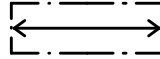
Maanalainen pysäköintitila. Pysäköintitila on valaistava yläkautta luonnonvalolla. Tunnuksella las merkittyjen maanalaisen tilan kattoikkunoiden sijainnit ovat likimääräisiä. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.



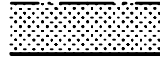
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

m90

Luku, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ensimmäiseen kerrokseen vaaditun myymälä- ja niihin verrattavien tilojen yhteenlasketun vähimmäiskerrosalan.



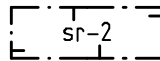
Rakennuksen vesikaton on oltava yhtenäisesti nouseva pinta, jonka materiaalina on sinkki.



Istutettava alueen osa.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista tai rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen kattopintoihin ei saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja.

AK- korttelialueella uudisrakennuksessa

- Rakennuksen toteutuksen on oltava korkeatasoinen.
- Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava lasia ja vaihtelevasti läpinäkyvää tai -kuultavaa, pääsääntöisesti listatonta ja liimaamalla kiinnitettyä lasia.
- Merkintöjen a - b välillä on julkisivun oltava aidosti kaareva.
- Rakennuksen katolle saa sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunan sekä ylimpien kerrosten asuntojen ja yhteissaunan terasseja. Terrassit eivät saa nousta milteään osin kaltevan kattopinnan yläpuolelle.
- Rakennuksen katolle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitteita. Vesikaton yläpuolelle tulevat hornit on suunniteltava korkeatasoisesti sekä rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi.
- Asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätahuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä.
- Asuntojen keskipinta-alan tulee uudisrakennuksissa olla asemakaava-alueella vähintään 75 m² huoneistoalaa.
- Jätehuollon laitteita ja tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula 1 kpl / tontti ja kuivatustiloja 6 m² / 20 asuntoa
- askartelu-, kerho- tai vastaavia tiloja 1 % asuntoalasta.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetut uima-allas huone ja saunat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennuksiin. Hormit saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitiloissa ei kortteleiden eikä tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää. Tontilla 38 sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan saa tehdä ikkunoita tontin 3 vastaiselle rajalle. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Asemakaava-alueella autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Autopaikkoja saadaan sijoittaa myös asemakaava-alueen ulkopuolisiin maanalaisiin pysäköintitiloihin tai pysäköintilaitokseen.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap / 125 k-m²
- myymälä ja liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²

Huoltoajo ja tonteille ajo toisen tontin kautta on sallittu.

Tontin 38 maanalaiseen pysäköintitilaan saadaan ajaa tontilta 6.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontti ja sen välitön läheisyys on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

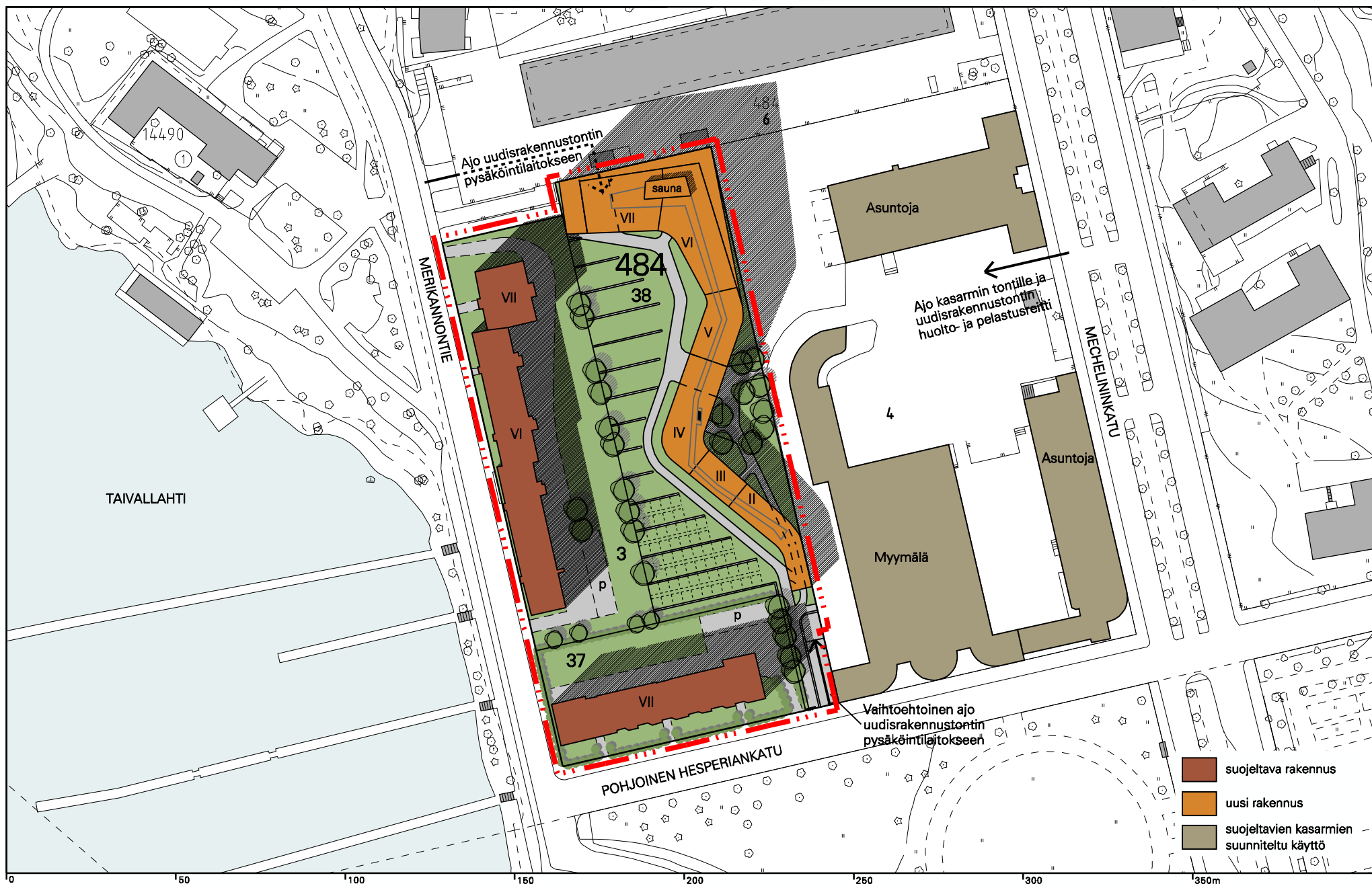
Olemassa olevalle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä edellä on määrätty

- tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

- työhuoneen sijoittamisesta. Rakennuksessa saadaan rakennusluvassa määrätty, osaksi maanpinnan alapuolella olevat, päivänvalolla valaistavat tilat käyttää myymälöinä ja työhuoneina, joiden huoneistokoko saa olla enintään 100 m² kerrosalaa.

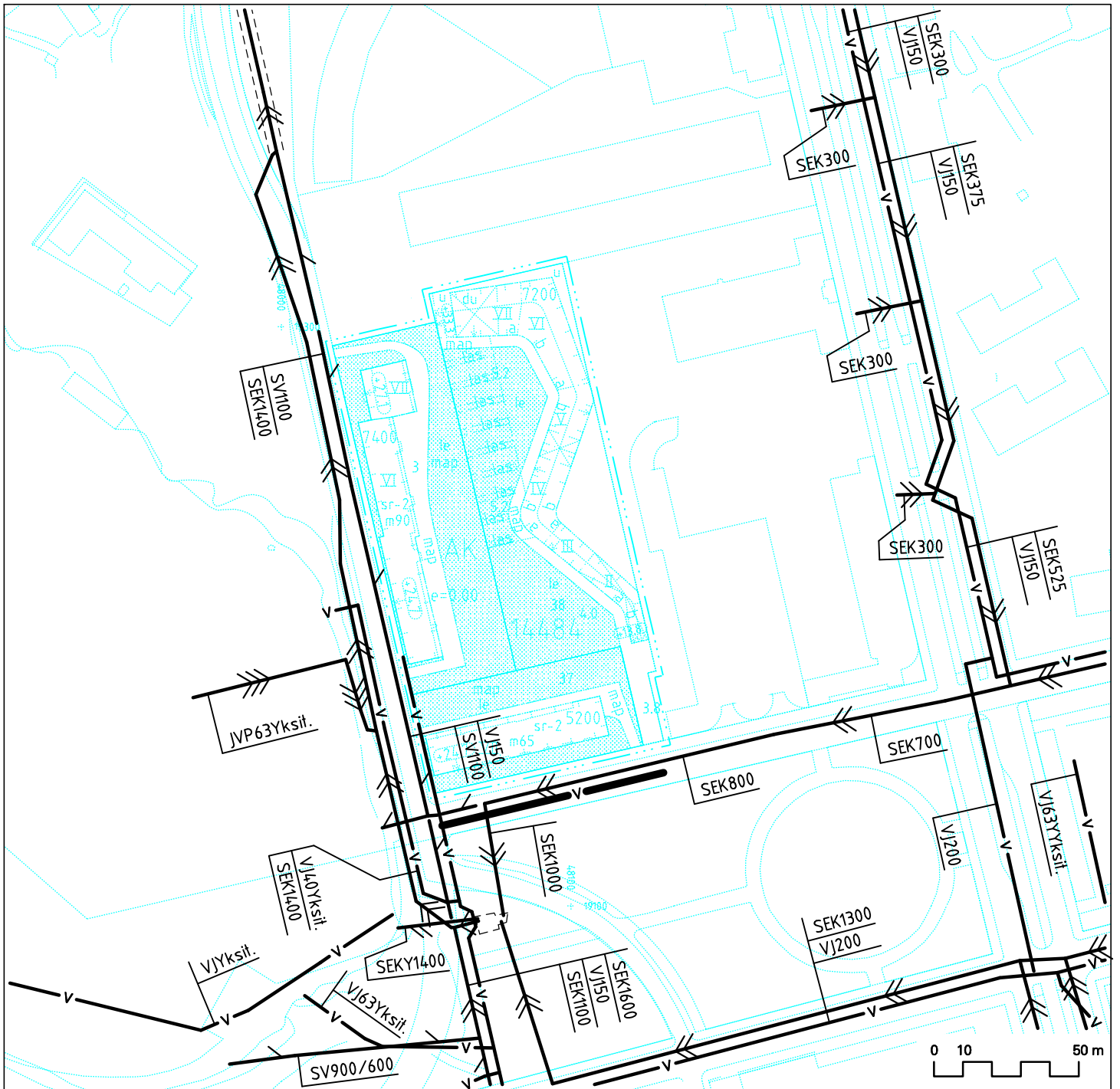
- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennusluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



14 Taka-Töölö kortteli 484 tontit 3, 37 ja osa tonttia 4
 Asemakaavan muutosehdotus nro 11700 Ksk 27.11.2008
 Havainnekuva

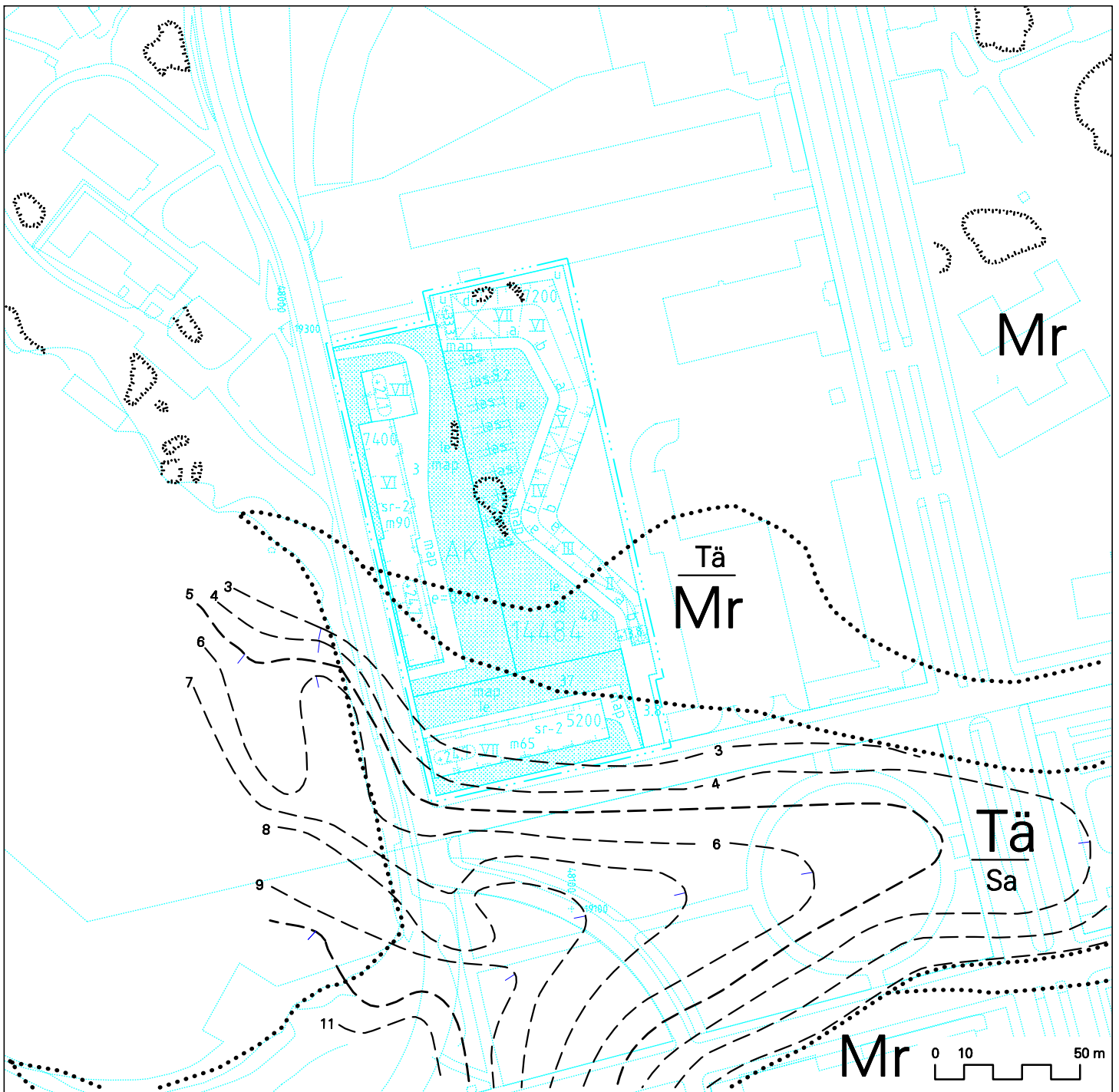




TAKA-TÖÖLÖN KORTTELIN 484 TONTIT 3, 37 JA OSA TONTTIA 4 Vesihuolto

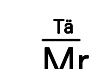
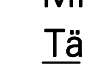
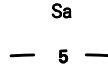
1 : 2000

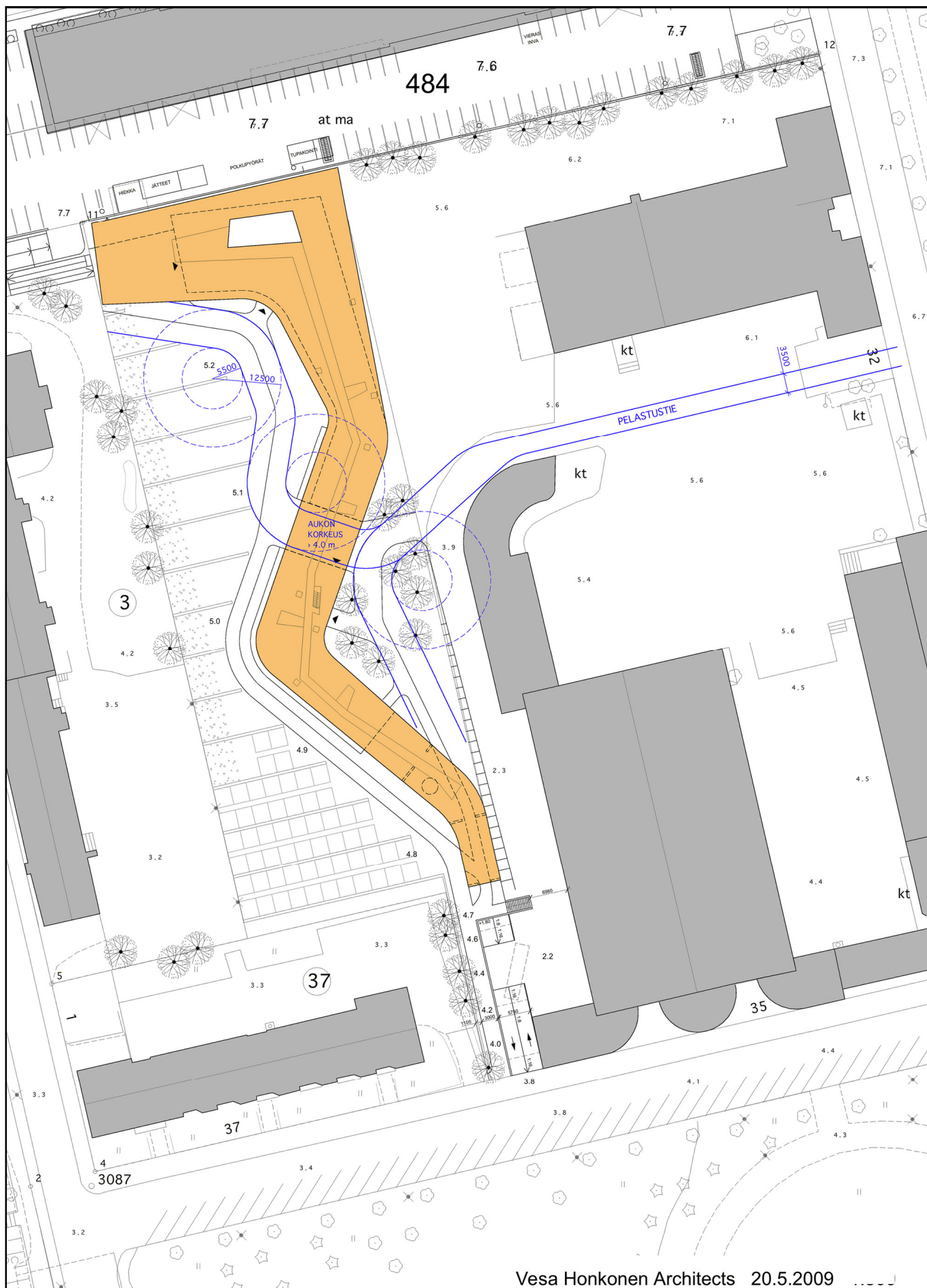
	NYKYINEN VESIJOHTO
	UUSI VESIJOHTO
	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI TUNNELISSA
	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRISTÖN YLIVUOTOVIEMÄRI
	NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI



TAKA-TÖÖLÖN KORTTELIN 484 TONTIT 3, 37 JA OSA TONTTIA 4 Maaperä

1 : 2000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJIALUEEN RAJA
-  Mr MOREENIALUE, MAAKERROKSEN PAKSUUS YLI 1 m
-  $\frac{Tä}{Mr}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1 - 3 m
-  $\frac{Tä}{Sa}$ TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3 m
-  — 5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA



Pelastusreitit

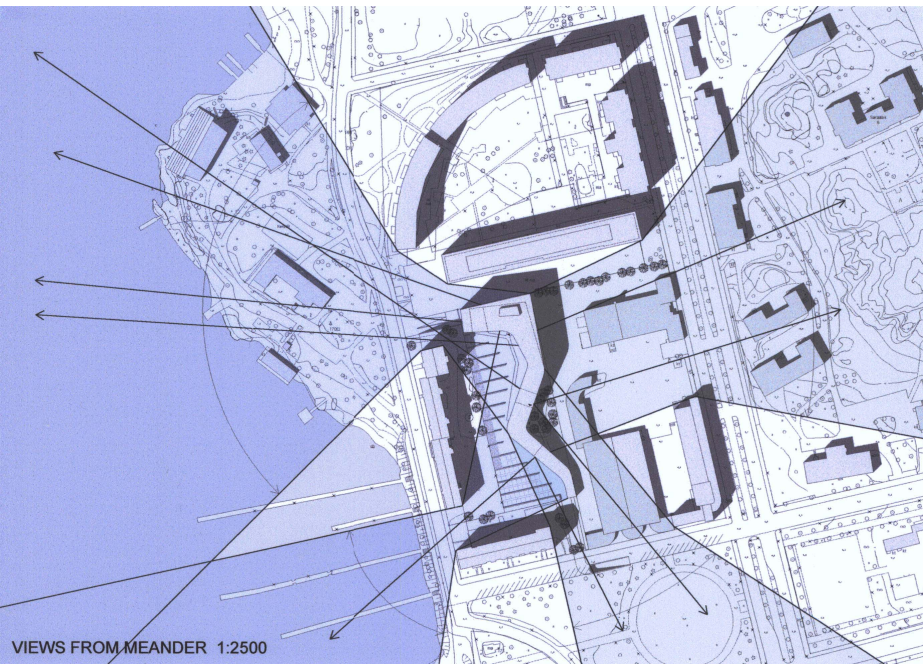
14. kaupunginosa Taka-Töölö, kortteli 484 tontit 3, 37 ja osa tonttia 4
Asemakaavan muutos nro 11700, Kslk 4.6.2009





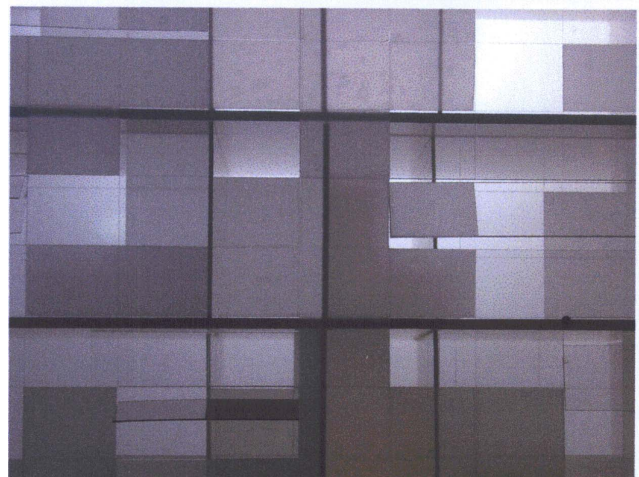
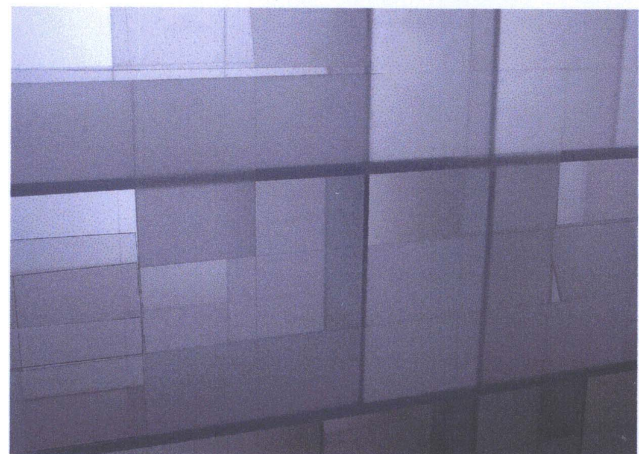
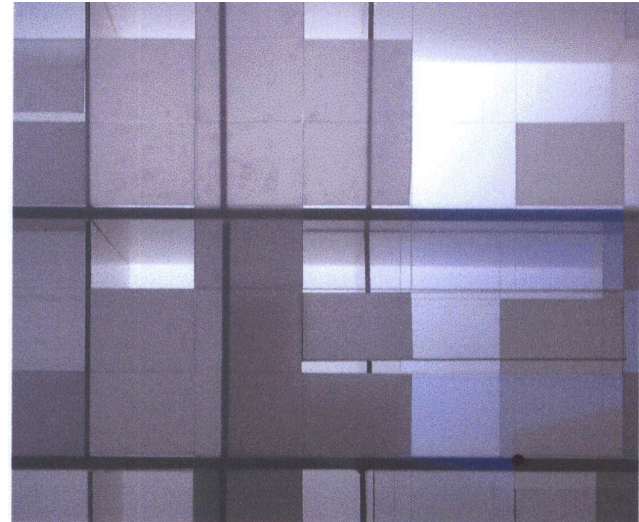
Pihajulkisivu

Julkisivututkielmia



Näkymät asunnoista

Näkymä jäältä



Voittanut kilpailuehdotus, Meander, arkk. Steven Holl
 14. kaupunginosa Taka-Töölö, kortteli 484 tontit 3, 37 ja osa tonttia 4
 Asemakaavan muutos nro 11700 Kslk 27.11.2008

