



# TÖÖLÖNKATU 28

14 TAKA-TÖÖLÖ KORTTELI 463 TONTTI 28

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12309  
PÄIVÄTTY 4.11.2014

Asemakaavan muutos koskee:

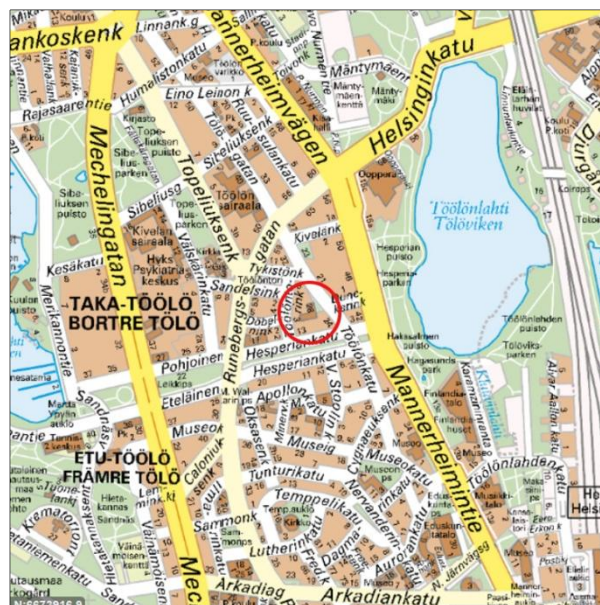
Helsingin kaupungin  
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)  
korttelin 463 tonttia 28

Kaavan nimi: Töölönkatu 28  
Hankenumero: 4564\_1  
HEL 2014-000139

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.11.2014  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.12.2014–12.1.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 9.6.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: päivitetty selostusta 5.8.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Dunckerinkadun  
pääteenä sijaitsevaa tonttia.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta

Kuvaliite  
Havainnekuva

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Milla Nummikoski, arkkitehti  
Mika Kaalikoski, liikennesuunnittelija  
Riitta Salastie, arkkitehti (rakennussuojelu)  
Eija Kivilaakso, toimistopäällikkö (teknistaloudelliset asiat)  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintä)

### Hakija ja hakijan arkkitehti

Joachim Berner, Restitutor Oy  
Hasse Hägerström, A-Konsultit Oy

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa tällä hetkellä Sibelius-Akatemian käytössä olevan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön ja lisärakentamisen muutostyön yhteydessä. Tontilla sijaitseva rakennus suojellaan.

Uudisosa täydentää kaavamuutosaluetta ympäröivää pääosin 1930-luvulta peräisin olevaa yhtenäistä asuinkerrostalokokonaisuutta. Uudisosa sovitetaan ympäristöönsä massoittelultaan, rakennuskorkeudeltaan ja materiaaleiltaan. Kaavamääräyksiin ohjataan uudisosan sijoittamista, korkeutta ja julkisivumateriaaleja.

Muutosalueen pinta-ala on 3 268 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta 8 140 k-m<sup>2</sup>, josta 6 050 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan rakennusoikeuteen. Varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavan rakennuksen rakennusala ja kerrosten lukumäärä pysyvät ennallaan.

Pihatilat merkitään kauttaaltaan istutetuiksi ja pihasuunnitelmaa tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Pihamaalle ei saa sijoittaa auto-paikkoja tai huoltorakennuksia.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Hakijan konsultti (A-konsultit Oy) on tutkinut kaavamuutosalueen käyttöä ja täydennysrakentamista viitesuunnitelmassa, joka on toiminut kaavamuutoksen pohjana. Luonnosvaiheen jälkeen konsultti on tutkinut korttelin varjostusolosuhteita ja muokannut viitesuunnitelmaa vuorovaikutuksen perusteella.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin kymmenen (10). Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen kautta kulkee seutuliikenteen rata (Pisara-rata).

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus. Taka-Töölön alue on 2. vaihemaakuntakaavassa merkitty Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen kautta kulkee liikennetunnelin linjaus (Pisara-rata).

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Alueella on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7719 (vahvistettu 1.11.1977). Kaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kerrosalaa kaavassa on 6 050 k-m<sup>2</sup>.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Pisararadan maanalaista teknistä tilaa sijoittui Töölönkatu 28 kaavamuutoksen luonnosvaiheessa Töölönkatu 28 kaavamuutosalueen alapuolelle. Pisararadan kaavaehdotuksessa ratavaraus ei kulje kiinteistön alitse. Kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 hyväksyä Pisararadan asemakaavan muutoksen (nro 12990).

Kaavamuutosalueelle on laadittu konsulttityönä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy:n tekemä viitesuunnitelma asemakaavoituksen tueksi.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.9.2014.

## Maanomistus

Kiinteistön omistaa Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy.

## Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaassa Taka-Töölössä kantakaupungin kaupunkirakenteessa. Nykyisellään korttelikonaisuus on tyyllisesti yhtenäistä 1930-luvun rakentamista, josta poikkeuksena kaavamuuosalueen naapurina sijaitseva aikakautensa tyyliä voimakkaasti edustava vuonna 1975 valmistunut rakennus.

Tontilla sijaitseva rakennus on suunniteltu Ammattienedistämislaitoksen käyttöön. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehti Väinö Vähäkallio ja se valmistui vuonna 1931. Alkujaan rakennuksessa oli pääasiassa erityyppisiä opetus- ja työpajatiloja. Rakennus muutettiin vuonna 1980 koulurakennukseksi, ja siinä on nykyisellään opetus-, harjoitus- ja toimistotiloja, ruokala, konserttisali, galleriatilaa, liikuntatiloja ja soitinkorjaamon tilat. Pihatilat ovat pääosin huolto- ja pysäköintikäytössä, mutta käsittävät myös istutettuja osia ja vanhoja puita.

## Palvelut

Alueella on hyvät kantakaupungin palvelut.

## Suojelukohteet

Rakennus on rakennustaiteellisesti, -historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Taka-Töölö on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sen julkisten liikennetilojen muodostaman tilasarjan osat, erityisesti pääporrashuone hisseineen ja pohjois-eteläsuuntaiset käytävät kadunvarren päärakennuksessa. Tilasarjan muodostavat rakennuksen monumentaaliseen sisäänkäyntiin liittyvä kullankeltainen kaarevaseinäinen tuulikaappi, lasiseinäinen porrashuone, loimuvaneripintainen hissi ja sen porrashuoneeseen avautuva lasiseinä. Tilojen läpinäkyminen on keskeinen ominaispiirre, jota tulee vaalia erityisesti porrashuonetta vastapäätä olevan huonetilan käyttötarkoitusta valittaessa ja säilyttämällä lasiseinä visuaalisesti avoimena.

Porrashuoneen säilytettäviin yksityiskohtiin kuuluu Mettlacher-keramiikkalaatoista ladotut voimakkaat geometriset kuviot porrastasanteella ja porraskaskelmissa sekä käytävillä mosaiikkibetoni.



### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on moreenia. Pohjoisella Hesperiankadulla olevassa pohjaveden tarkkailupisteessä havaitut pohjaveden pinnankorkeudet ovat välillä +7,59...+9,12.

### Ympäristöhäiriöt

Nykyinen arvioitu liikennemäärä Töölönkadulla on noin 5 800 ajoneuvoa/vrk. Keskimääräinen etäisyys kadun keskilinjasta on noin 30 metriä. Liikenteestä ei aiheutune merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Pisaratadan maanalainen kaava-alue sijoittuu välittömästi Töölönkatu 28 kiinteistön länsipuolelle. Radan rakentamisen aikaiset värinä- ja meluvaikutukset ulottuvat Töölönkatu 28:n alueelle. Pisaratadasta ei aiheudu kiinteistölle pysyviä runkoääni- tai värinävaikutuksia.

## 3

### TAVOITTEET

#### Käyttötarkoituksen muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen asuinkäyttö ja muuttaa kaava muilta osin vastaamaan uuden käyttötarkoituksen mukaista tilannetta.

#### Rakennussuojelu ja arvokas ympäristö

Tavoitteena on säilyttää ja turvata alueen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja suojelemalla olemassa oleva rakennus. Uudisosan on tarkoitus täydentää arvokasta kokonaisuutta siten, että alueen asemakaavalliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja yhtenäisyys säilyvät.

#### Täydennysrakentaminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisosan rakentaminen suojeltavan rakennukseen käyttötarkoituksen muutoksen myötä vaille käyttöä jäävän hätäpoistumistien paikalle. Uudisosan korkeus, koko, sijainti tontilla ja arkkitehtoninen tyyli sovitetaan ympäristöön. Uudisosalle osoitetaan 1 480 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus.

## 4

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Opetustoiminta rakennuksessa on päättymässä eikä kiinteistöön ole löytynyt uutta nykyistä käyttötarkoitusta jatkavaa toimijaa. Asemakaavan muutoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennus suojellaan. Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennusala ympäristöään täydentävälle uudisosalle.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 3 268 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta 8 140 k-m<sup>2</sup>, josta 6 050 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan rakennusoikeuteen. Varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavan rakennuksen rakennusala ja kerrosten lukumäärä pysyvät ennallaan.

## Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan mahdollistamaan asuminen. Rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan ja niiden korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ratkaisujen ja ominaisuuksien säilyttäminen ja palauttaminen. Kaavassa sallitaan lisärakentaminen uudisosan muodossa.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut hakijan konsultin laatima viitesuunnitelma.

Asukkaiden käyttöön rakennetaan riittävä määrä harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja sekä varasto- ja aputiloja. Piha-alue kunnostetaan leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Tontille sijoitetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja ja kiinteistön käyttöön osoitetaan riittävä määrä autopaikkoja lähialueelta tontin ulkopuolelta.

Uudisosan arkkitehtuuri on sovitettu suojeltavaan rakennukseen ja ympäröivään korttelipihaan. Julkisivumateriaali uudisosan kahdeksankerroksisessa osassa on paikalla muurattu punatiili ja viisikerroksisessa vaalea kolmikerrosrappaus.

Uudisosan soveltuvuutta ympäröivään arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön ohjataan kaupunkikuvaan vaikuttavin määräyksin. Uudisosan tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

#### Rakennussuojelu (sr-1)

Tontilla sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä **sr-1**:

*Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.*

*Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).*

*Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.*

*Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistutetuksen mukaisesti. Erityisesti katujulkisivun alkuperäiset ikkunat tulee säilyttää. Olemassa olevaan rakennukseen ei saa rakentaa uusia parvekkeita nykyisten parvekkeiden lisäksi.*

*Rakennuksen pääporrashuoneeseen ja aulatiloihin liittyvä tilasarja tulee säilyttää yksityiskohtineen. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti pääporrashuone hisseineen, pohjois-eteläsuuntaiset käytävät kadunvarren päärakennuksessa, rakennuksen kaarevaseinäinen tuulikaappi, sekä rakenteista porrashuoneen ja hissien lasiseinät, jotka tulee säilyttää.*

*Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten käytävätilojen, porrashuoneiden, porrassyökyjen, kaiteiden, lattiapintojen ja niiden yksityiskohtien sekä materiaalien säilyttäminen ja voimakkaiden värisävyjen palauttaminen.*

*Lupahakemukseen on liitettävä ajantasainen rakennushistoriaselvitys.*

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sen julkisten liikennetilojen muodostaman tilasarjan osat, erityisesti pääporrashuone hisseineen ja pohjois-eteläsuuntaiset käytävät kadunvarren päärakennuksessa. Tilasarjan muodostavat rakennuksen monumentaaliseen sisäänkäyntiin liittyvä kullankeltainen kaarevaseinäinen tuulikaappi, lasiseinäinen porrashuone, loimuvaneripintainen hissi ja sen porrashuoneeseen avautuva lasiseinä. Päätilasarja tulee säilyttää kokonaisuudessaan ja yksityiskohtineen. Tilojen läpinäkyminen on keskeinen ominaispiirre, jota tulee vaalia erityisesti porrashuonetta vastapäätä olevan huonetilan käyttötarkoitusta valittaessa ja säilyttämällä lasiseinä visuaalisesti avoimena.

Rakennusten suojelumerkinnällä halutaan turvata suojeluarvojen säilyminen ja se ottaa huomioon kaava-alueen erityispiirteet. Suojellun rakennuksen kerrosluvut, rakennusala ja rakennusoikeus on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

#### Piha-alueet

Kaavamuutosalueen pihatilojen ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä. Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa oleskelu- ja leikkitiloiksi ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen.

Olemassa oleva kasvillisuus ja puusto, erityisesti eteläisen piha-alueen syreeniaidanne, pyritään säilyttämään.

Alkuperäiset tukimuurit pyritään säilyttämään ja korjaamaan säilyttäen.

Pihamaalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon laitteita.

#### Liikenne

Peruspalvelut ja virkistysmahdollisuudet sijaitsevat kävelyetäisyydellä kiinteistöstä. Alueella on hyvät julkiset liikenneyhteydet.

Tontille on osoitettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1/30 m<sup>2</sup> asunokerrosalaa. Paikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa sisätiloihin.

Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa autopaikkoja vähintään suurempi luvuista 1/135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5/asunto. Autopaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintilaitoksista.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on kokonaan yhtä tonttia. Esteettömyydestä huolehditaan rakennussuunnittelun yhteydessä rakentamismääräyskokoelman asettamien vaatimusten mukaisesti.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennus on liitetty Töölönkadulla olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johdattaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

### Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä tiiviin kerroksen yläpuolella on moreenia. Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

### Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen ei arvioida kasvattavan liikennettä Töölönkadulla merkittävästi. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden suojaamisesta kadun puoleisella julkisivulla.

### Pelastusturvallisuus

Asemakaavan muutosta varten on laadittu palotekninen suunnitelma muutos- ja lisärakennustyön alustavien luonnossuunnitelmien pohjalta. Tarkempi pelastussuunnitelma tehdään rakennuslupavaiheessa.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä rakennussuojeluun on arvioitu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ympäristötoimiston ja museoviraston asiantuntijoiden kanssa.

Rakennuksen suojeleminen ja käyttötarkoituksen muutos säilyttävät alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Kaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta kantakaupungissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella. Kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle noin sata uutta asukasta. Opetustoiminta kiinteistössä loppuu.

Tontin pohjoisen sisäpihan käyttötarkoitus muuttuu pysäköinti- ja huoltopihasta oleskelupihaksi, mikä osittain parantaa myös naapureiden olosuhteita.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät lähinnä sisäpihan laajennusosaan, jonka vaikutukset eivät ulotu laajalle, mutta osaltaan muuttavat viereisten tonttien näkymiä ja valaistusolosuhteita. Uudisosan rakentaminen edellyttää 1980-luvulla rakennetun hätäpoistumistien purkamista. Uudisosan korkeus, koko ja materiaalimaailma on sovitettu tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja tonttia ympäröivän korttelipihan rakennuksiin eikä vähennä arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja.

Rakennuksen ilme eroaa nykyaikaisena asuinrakennuksena tarkoituksellisesti sekä suojeltavasta rakennuksesta että korttelipihan rakennuksista. Tavoitteena on, että uudisosa sovitetaan huolellisesti kortteliin ja muuhun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa muutosta kiinteistön käyttäjäkunnassa, joka nykyisellään koostuu pääasiassa opiskelijoista ja Sibelius-Akatemian henkilökunnasta. Asumisen myötä kiinteistön luonne on nykyistä yksityisempi, mutta käyttö samalla ympärivuorokautista.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuinympäristön jatko-suunnittelulle.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin tai teknisen huollon järjestämiselle.

Ratkaisu edistää kaavoitukselle asetettua täydennysrakentamistavoitetta valmiiseen infrastruktuuriin liittyen.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kiinteistön omistajan aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 19.5.2014).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–13.6.2014.

Kaavaluonnoksesta ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyistä varjostustutkielmista järjestettiin mielipiteitä jättäneille taloyhtiöille keskustelutilaisuus 11.9.2014.

#### Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun lähtökohtia esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle keväällä 2014. Viitesuunnitelmasta on pyydetty ennakkolausunto Museovirastolta (2013). Museoviraston esittämät kehitysehdotukset ovat toteutettavissa kaavaehdotuksen puitteissa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot Helsingin Energialta, kiinteistövirastolta, rakennusvalvontavirastolta ja Museovirastolta. Kannanotot on otettu kaavaehdotuksen valmistelussa huomioon.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavaluonnoksen valmisteluun liittyen saapui asemakaavaosastolle kirjeitse ja sähköpostitse yhteensä yhdeksän (9) mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pääasiassa suojeltavan rakennuksen ja pihatilojen käyttöön ja muutoksiin sekä uudisosan kokoon, ulkoasuun ja sijaintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon tutkimalla korttelipihan varjostusolosuhteita ja muutoksia uudisosan ulkomuotoon, tarkistamalla suojeltavan rakennuksen sisä- ja pihatilojen järjestelyjä sekä säilyttämällä vesikatto nykyisellään.

Töölönkatu 28:n kaavaluonnoksessa esitettiin kaavamuuotosalueen alapuolelle tutkitun Pisararadan savunpoistokuilun maanpäällisen rakennelman sijoittamista Töölönkatu 28:n kaavamuuotosalueelle. Pisarara-

dan linjaus on sittemmin tarkistettu, eikä se kulje Töölönkatu 28 kiinteistön alitse. Myös savunpoistokuilun maanpäällinen rakennelma sijoittuu tontin ulkopuolelle.

#### Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015.

Kaavaehdotuksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse ja sähköpostitse yhteensä kymmenen (10) muistutusta. Muistutukset koskivat suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitusta, alkuperäisen siipiosan ja myöhemmin rakennetun varauloskäyntirakenteen purkamista, uudisosan rakentamista, sijaintia, kokoa ja soveltuvuutta ympäröivään korttelikokonaisuuteen, korttelin asuntojen ja pihatilojen valaistusolosuhteita ja perheasuntoja edellyttävää määräystä. Lisäksi epäiltiin kaavamateriaalin oikeellisuutta ja kaavaprosessin lainmukaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosaston, pelastuslautakunnan, Museoviraston, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Lausunnoissa esitettiin maapoliittisen päätöksen mukaisten neuvottelujen käymistä maanomistajan kanssa, kaavamuutosalueen edustalla sijaitsevan jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista osaksi kiinteistön tonttia, palo- ja pelastusnäkökohtien huomioon ottamista erityisesti suhteessa suojelutavoitteisiin, suojelumääräysten tarkentamista sisä- ja pihatilojen osalta, uudisosan kaupunkikuvallista soveltuvuutta ohjainten tarkempien määräysten lisäämistä sekä kiinteistössä sijaitsevan jakelumuuntamon haalausreittiin, ilmanvaihtoon ja muuntamotilaan pääsyyn liittyvien tarpeiden huomioon ottamista.

Lisäksi todettiin kaavaehdotuksen jättävän rakennuslupavaiheessa selvitettäväksi eräitä myös kaavoitukseen liittyviä asioita, kuten tontin ulkopuolisia autopaikkoja edellyttävän kaavamääräyksen toteuttamismahdollisuudet, rakenteiden kunnon ja liikennemelun selvittäminen suhteessa kaavan suojelumääräyksiin, lisärakentamisen vara- ja pelastusteiden järjestäminen sekä mm. mahdollisille asuntoparville sijoitettavien asuinhuoneiden luonnonvalonsaanti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo (14.1.2015), että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä



suunnitelmia ja ottaa huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön sille asettamat tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015 tarkistaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta seuraavasti:

- Kaava-alueelle on lisätty merkintä /s osoittamaan tavoite rakennusten ja muun ympäristön säilyttämisestä ja uuden rakennusosan sopeuttamisesta ympäristöön.
- Suojelumääräys on muokattu edellyttämään palauttamisen sijaan sisätilojen säilyttäminen.
- Pihatilojen järjestelyjä koskeva määräys on tarkennettu kulttuurihistoriallinen ympäristö huomioon ottavaksi.
- Uudisosan sopeuttamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan on määrätty, samoin sen julkisivujen aukotuksesta sekä parvekkeiden tyypistä ja ilmeestä.
- Kaavaehdotuksen räystäskorot on tarkistettu mittauspirstustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaisiksi.
- Muuntamotilojen sijoittamisesta rakennuksiin on määrätty.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.8.2015 päivittänyt kaavaselostusta Pissaradan osalta.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4.11.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 11.11.2014 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.8.2015 päivittänyt selostusta.

Helsingissä 5.8.2015

Olavi Veltheim



# TAKA-TÖÖLÖ, TÖÖLÖNKATU 28 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Töölönkatu 28 (kortteli 463, tontti 28) olevaa kiinteistöä.

## Nykytilanne

Tontilla oleva rakennus (arkkitehti Väinö Vähäkallio, valmistunut 1931) rakennettiin alkujaan Ammattienedistämislaitoksen käyttöön. Nykyään siinä toimii Sibelius-Akatemia.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).



## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus koulutuskäytöstä asuinkäyttöön. Rakennus on samalla tarkoitus suojella. Sisäpihalle on tarkoitus sijoittaa laajennusosa.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Kiinteistön omistaa Helsingin Yliopisto-kiinteistöt Oy.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1977) kiinteistö on opetustointia palvelevien rakennusten kortteli-alue (YO). Tontin enimmäiskerrosala on kaavassa 6050 k-m<sup>2</sup>. Kaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennukselle.





Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta.

### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Museovirasto pitää käyttötarkoituksen muutosta mahdollisena (lausunto 12/2013).

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Ammattienedistämislaitos, Rakennushistoriaselvitys (Anna Ratia / Senaattikiinteistöt, Helsinki 2007)
- Luonnossuunnitelma (A-konsultit 2013)

### **Maankäytösopimus**

Kiinteistövirasto valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 26.5. –13.6.:

- Kaupunkisuunnitteluviraston esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 13.6.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

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

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö-Seura ry, Töölön kaupunginosat - Töölö ry
- Helsingin Yrittäjät, Töölön yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, kaupungin museo, Helen sähköverkko, Helsingin Energia





19.5.2014

- muut asiantuntijaviranomaiset:  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto,  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Milla Nummikoski  
puhelin 310 37477  
sähköposti [milla.nummikoski\(a\)hel.fi](mailto:milla.nummikoski(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.10.2014
Kaavan nimi	Töölönkatu 28 :n asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3268	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3268</b>	<b>100,0</b>	<b>8140</b>	<b>2,49</b>	<b>0,0000</b>	<b>2090</b>
A yhteensä	0,3268	100,0	8140	2,49	0,3268	8140
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3268	-6050
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>6660</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3268</b>	<b>100,0</b>	<b>8140</b>	<b>2,49</b>	<b>0,0000</b>	<b>2090</b>
A yhteensä	0,3268	100,0	8140	2,49	0,3268	8140
AK	0,3268	100,0	8140	2,49	0,3268	8140
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3268	-6050
YO					-0,3268	-6050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	<b>0</b>		<b>1</b>	<b>6660</b>
Asemakaava	0		1	6660



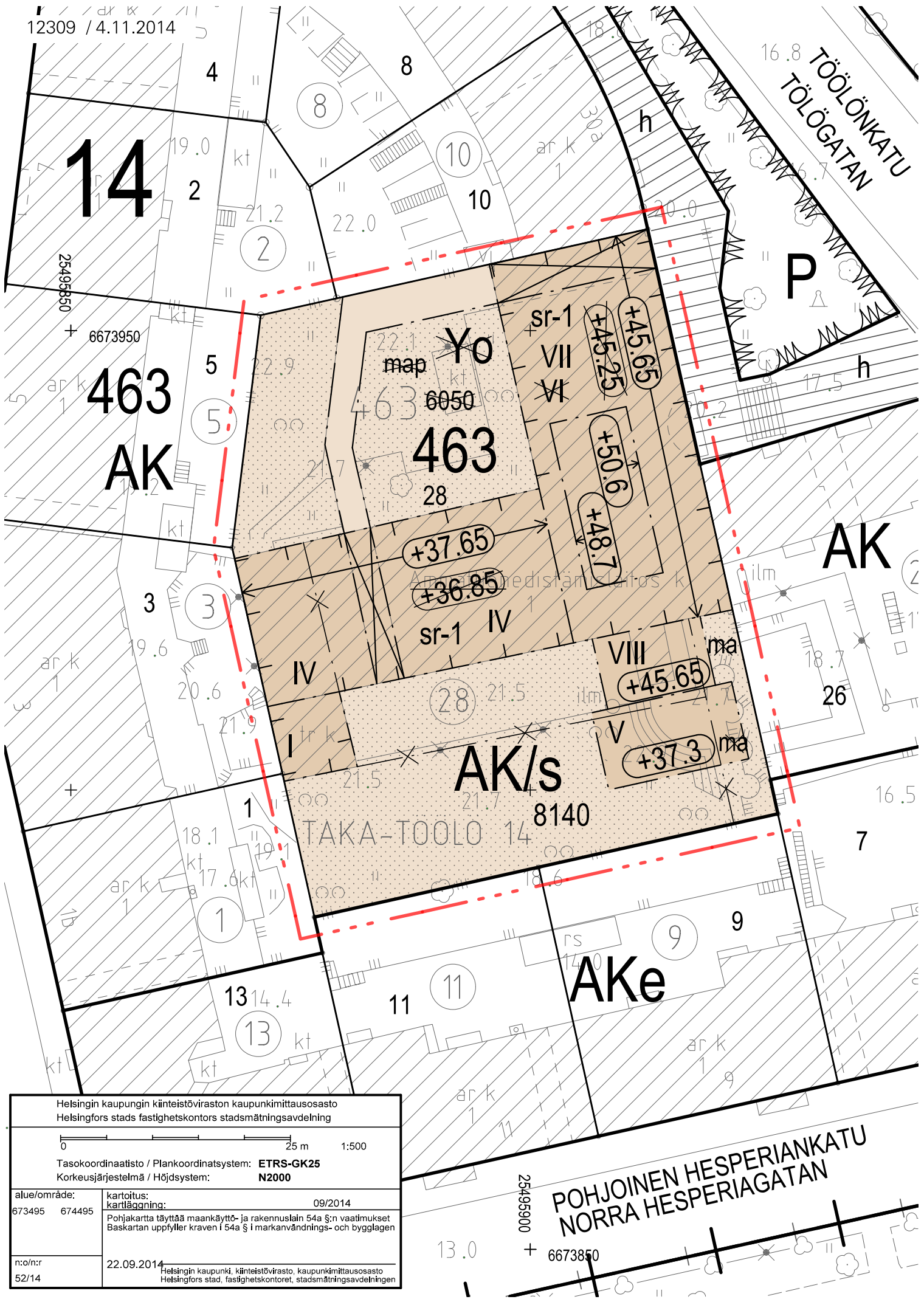


Ilmakuva  
14. Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28  
Töölönkatu 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 673495 674495	kartoitus: kartläggning: 09/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 52/14	22.09.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuuri-historiallisesti arvokas.



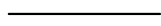
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



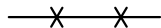
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

463

Korttelin numero.

28

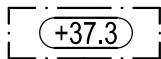
Ohjeellisen tontin numero.

8140

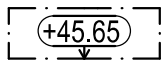
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



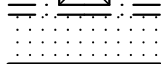
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.

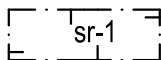


Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Istutettava alueen osa.

### RAKENNUSSUOJELU



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Erityisesti katujulkisivun alkuperäiset ikkunat tulee säilyttää. Olemassa olevaan rakennukseen ei saa rakentaa uusia parvekkeita nykyisten parvekkeiden lisäksi.

Rakennuksen pääporrashuoneeseen ja aulatiloihin liittyvä tilasarja tulee säilyttää yksityiskohtineen. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat erityisesti pääporrashuone hisseineen, pohjois-etelä-suuntaiset käytävät kadunvarren päärakennuksessa, rakennuksen kaarevaseinäinen tuulikaappi, sekä rakenteista porrashuoneen ja hissien lasiseinät, jotka tulee säilyttää.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten käytävätilojen, porrashuoneiden, porrassyökyjen, kaiteiden, lattia-pintojen ja niiden yksityiskohtien sekä materiaalien säilyttäminen ja voimakkaiden värisävyjen palauttaminen.

Lupahakemukseen on liitettävä ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

### UUDISOSA

Uudisosa tulee arkkitehtuuriltaan sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan.

8-kerroksisen osan julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu perinteisen värinen punatiili.

5-kerroksisen osan julkisivumateriaalin tulee olla vaalea kolmikerrosrappaus.

Seinäpintojen aukotuksen tulee olla muurimaista ja sopeutua suojeltavaan rakennukseen.

Uudisosan julkisivuille saa sijoittaa ulokeparvekkeita, joiden tulee olla lasiset tai muuten ilmeeltään läpinäkyvät. Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Uudisosan toteutuksen tulee olla korkeatasoista.

### TILAT

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta sekä riittävät varastotilat.

### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.

Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa autopaikkoja vähintään suurempi luvuista 1 ap/135 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto. Autopaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintilaitoksista.

## PIHA

Piha-alueet on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelu-alueiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Alkuperäiset tukimuurit tulee säilyttää korjaten.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi.

Autopaikkoja tai jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.

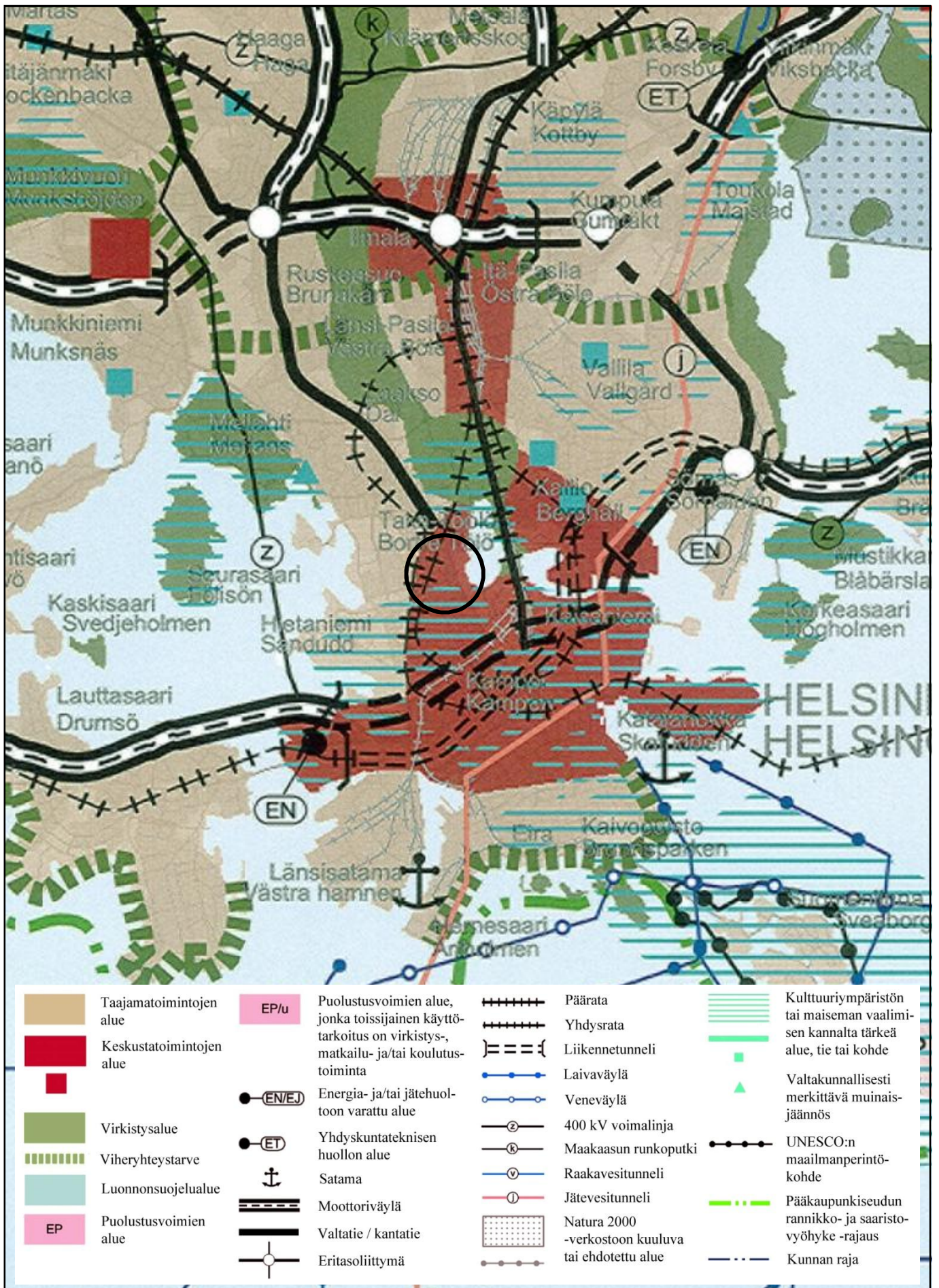
## MUUTA

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-aseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys katuliikenteen aiheuttamasta melusta ja tarvittaessa suunnitelmat kadun puoleisen julkisivun melusuojauksesta siten, että sisällä saavutetaan melutason ohjearvot.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

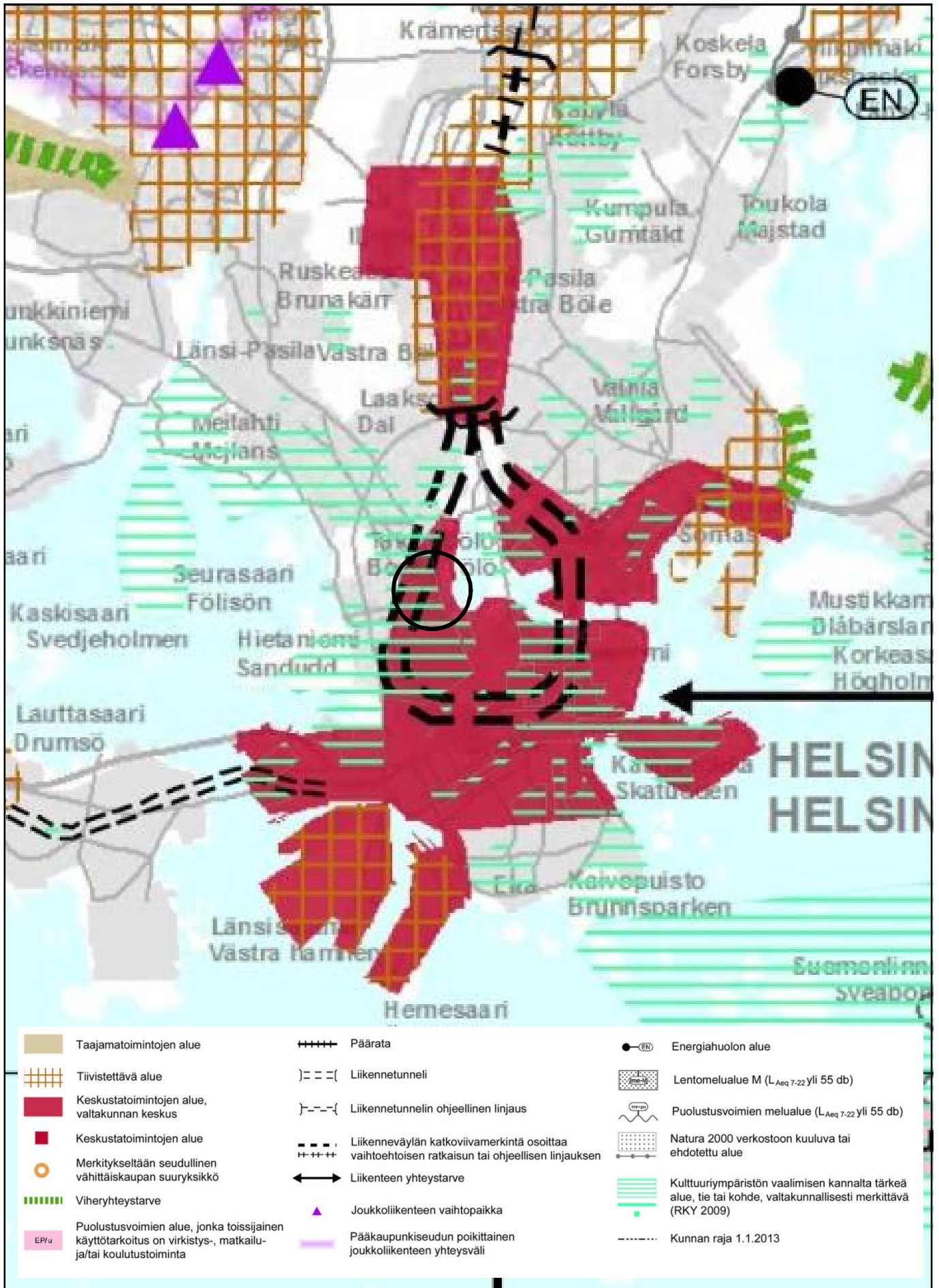


Ote maakuntakaavasta  
 14. Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28  
 Töölönkatu 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kantakaupunkitoimisto





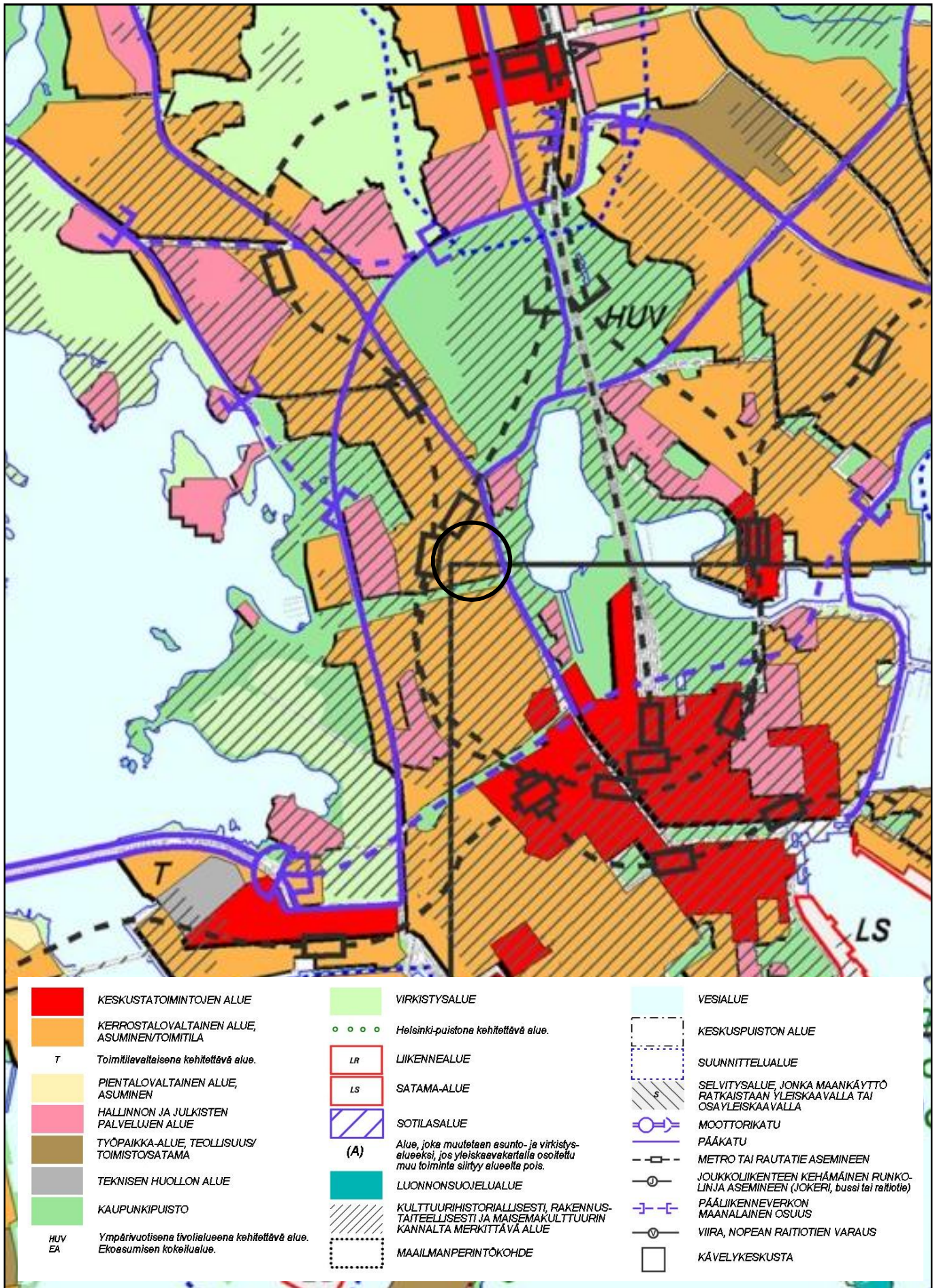


Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 14. Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28  
 Töölönkatu 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kantakaupunkitoimisto





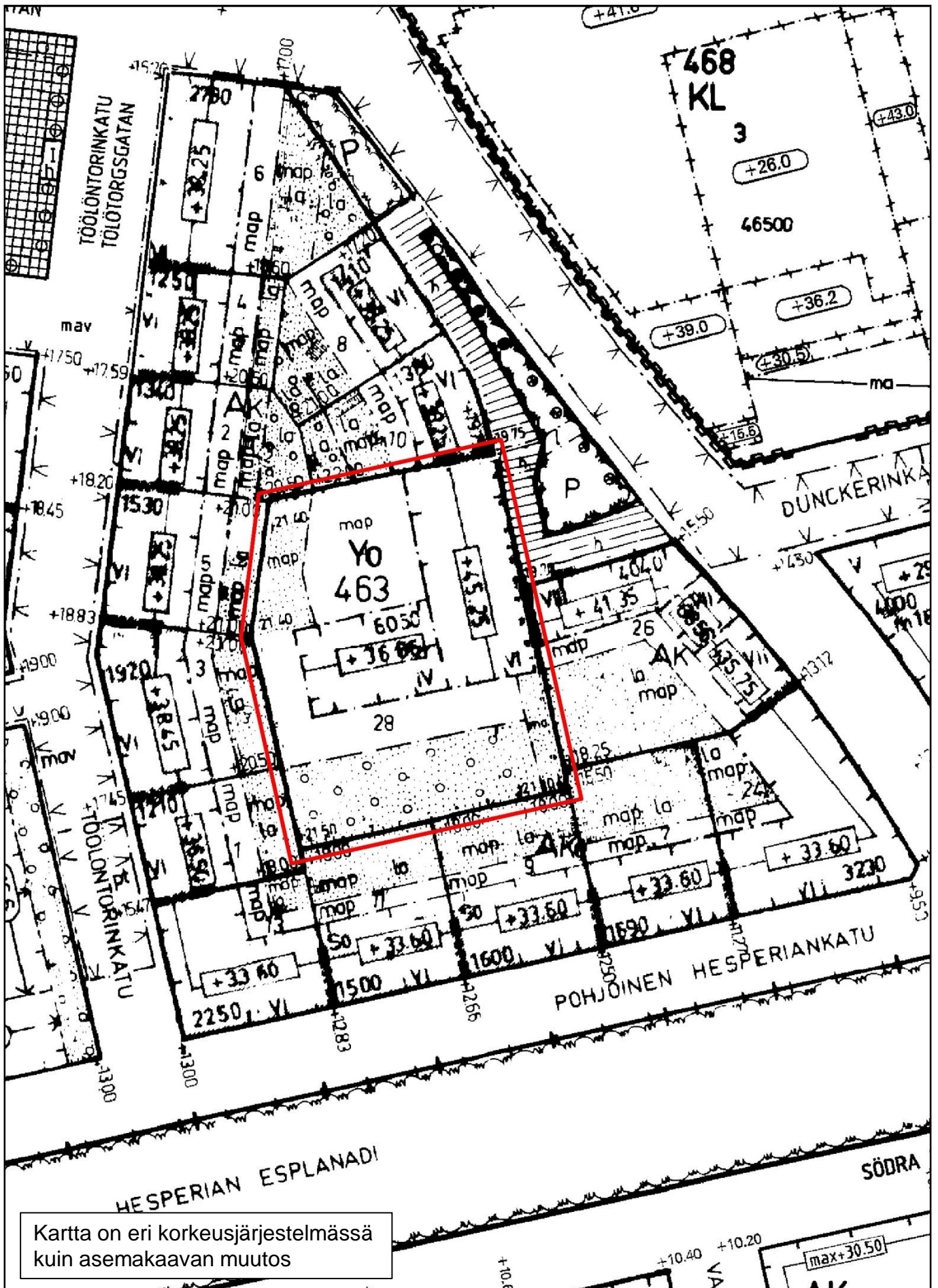


Ote Yleiskaava 2002:sta  
14. Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28  
Töölönkatu 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







Kartta on eri korkeusjärjestelmässä  
kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta  
14. Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28  
Töölönkatu 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto





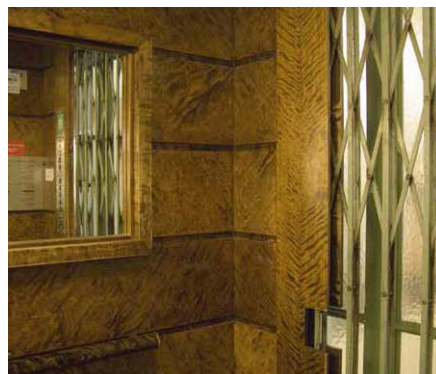


Kuvaliite  
Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







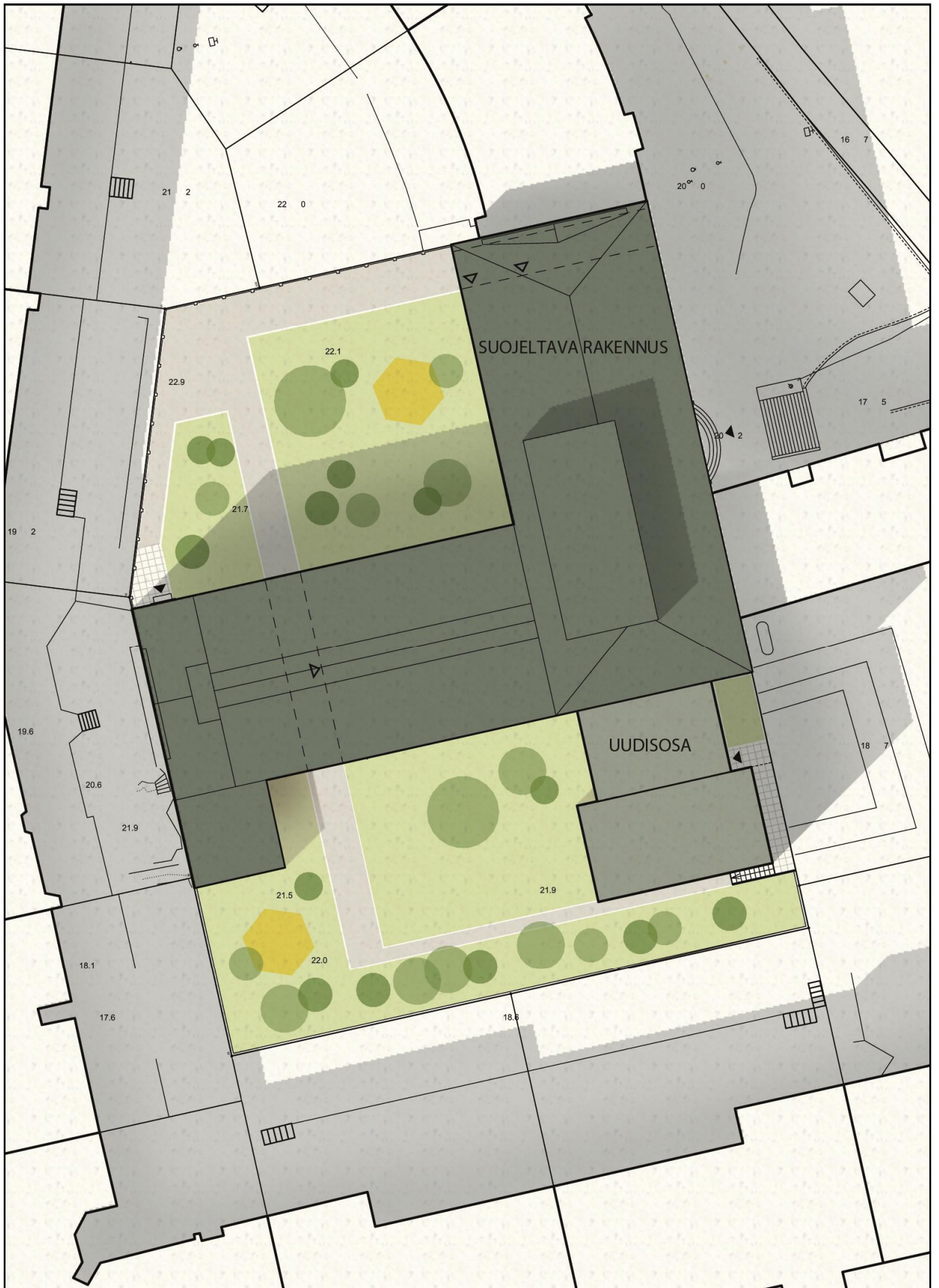
VALOKUVAT ANNA RATIA

Kuvaliite  
Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







Havainnekuva  
Taka-Töölö kortteli 463 tontti 28

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto

