



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

**TAKA-TÖÖLÖ, TÖÖLÖNKATU 28  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12309**

Hankenro 4564\_1  
HEL 2014-000139

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos  
nähtävillä 26.5.–13.6.2014**

- Viranomaisyhteistyö
  - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenvedo yleisötilaisuudesta

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 5.12.2014–12.1.2015**

- Muistutukset
  - Vastineet muistutuksiin
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**LIITE** Keskustelutilaisuuden 11.9.2014 muistio



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos  
nähtävillä 26.5.–13.6.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–13.6.2014 ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, Museoviraston ja Helsingin Energia -liikelaitoksen kanssa.

**Helsingin Energialla** (16.6.2014) ei ole asiaan huomautettavaa.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** (16.6.2014) toteaa, että kaavamuuos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

#### Vastine

Tontin omistajan kanssa tullaan käymään maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

**Rakennusvalvontavirasto** (16.6.2014) toteaa, että pääkäyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennukseksi voidaan pitää mahdollisena, edellyttäen että suunnittelussa turvataan keskeisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen rakennuksen ulkoasussa, sisätiloissa ja tilojen käyttötarkoituksissa. Pihasiiven käytäväratkaisu ilman laajentumia tuottaa asuntolamaista ja pimeää käytävämiljöötä sekä yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, mitä ei voitane paloteknisistä syistä kuitenkaan kokonaan välttää. Pysäköintiratkaisua ei ole esitetty. Yhteistilojen ja säilytystilojen riittävyttä ja sijaintia tulee jatkosuunnittelussa kehittää. Jätehuoltoa ei tulisi sijoittaa pihamaalle. Edellyttäen että suunnitelmasta pyydetään kaavoituksen myöhemmässä vaiheessa viraston

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

lausunto, rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa enempää kommentoitavaa.

### **Vastine**

Keskeisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen pyritään turvaamaan kaavalla. Pysäköintipaikat sijoitetaan laitokseen tontin ulkopuolelta. Yhteis- ja säilytystiloja on ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa lisätty ja niistä määrätään kaavassa. Jätehuoneen paikka on tarkistettu kaavaehdotuksessa ja se sijoittuu erillisen rakennuksen sijaan suojeltavaan rakennukseen.

**Kaupunginmuseo** (16.6.2014) toteaa, että lausunnonantaja on Museovirasto. Kaupunginmuseo ei lausu asiasta.

**Museovirasto** (20.12.2013 ja 10.6.2014) pitää kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta haastavana, mutta mahdollisena edellyttäen, että jatkosuunnittelussa kyetään turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen rakennuksen ulkoasussa ja keskeisissä sisätiloissa. Museoviraston alustavan arvion mukaan suojelun tarve kohdistuu ainakin rakennuksen katujulkisivuihin ja keskeisiin sisätiloihin, joita ovat erityisesti rakennuksen oppilaitosidentiteetille luonteenomaiset julkiset ”liikennetilat”, kuten käytävät, kerrosten aulat ja pääsisäänkäynnin aula sekä hissi. Museovirasto pitää tärkeänä, että laajennusosa sovitetaan huolellisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin, huonetilajärjestykseen sekä pihatilaan ja korttelirakenteeseen kaavamuutoksen yhteydessä.

### **Vastine**

Arvokkaat ominaispiirteet rakennuksen ulkoasussa ja keskeisissä sisätiloissa on huomioitu kaavamääräyksissä. Uudisosa on viitesuunnitelmassa sovitettu rakennuksen ja ympäröivän korttelipihan ulkoarkkitehtuuriin ja se sijoittuu luontevaksi jatkeeksi suojeltavan rakennuksen sisätiloille muodostaen samalla suojaisan pihatilan. Uudisosan sijainti, koko ja materiaalit määrätään kaavassa. Vaikutuksia laajempaan korttelirakenteeseen on tutkittu ja negatiiviset vaikutukset on pyritty minimoimaan.

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse ja sähköpostitse yhteensä yhdeksän (9) mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja tapaamisissa kaavoittajan kanssa.



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

**Töölön kaupunginosat – Töölö ry (Töölö ry) (Mi1)** pitää kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta luontevana, vaikkakin katsoo periaatteessa valitettavaksi, ettei arvotarkennukselle ole enää löytynyt alkuperäistä tarkoitusta vastaavaa käyttöä. Käyttötarkoituksen muutoksella ei kuitenkaan ole kielteisiä vaikutuksia asuntovaltaiseen korttelistoon, vaan se tuo uusia asuntoja olemassa olevien monipuolisten palveluiden ulottuville. Kaavamuutoksesta ei liioin aiheudu vaikutuksia julkiseen kaupunkitilaan. Töölö ry panee tyytyväisenä merkille, että Museovirastoa on kuultu jo hankkeen tässä vaiheessa ja että Väinö Vähäkallion suunnittelema rakennus on tarkoitus kaavamuutoksen yhteydessä suojella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan Töölö ry:llä ei ole huomauttamista.

**Asunto Oy Töölönkatu 26 (Mi2)** pitää rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asumiskäyttöön tarkoituksenmukaisena ja puollettavana. Sisäpihan uudisosaa ja tonttitehokkuuden kasvun katsotaan rikkovan kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden ja olevan haitallinen asuinympäristölle ja erityisesti läheisille taloyhtiöille. Uudisosaa vastustetaan perusteena kiinteistön sijainti osana valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja sen katsotaan poikkeavan liiaksi suojeltavan rakennuksen tyylistä. Tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelun katsotaan mahdollistuvan vain säilyttämällä rakennus alkuperäisessä muodossaan. Uudisosan kattokorkeudet nähdään perusteettomiksi ja myös nykyisen rakennuksen korottamista vastustetaan muun muassa muuttuvien valaistusolosuhteiden vuoksi. Lisärakentaminen nähdään lisäksi epäoikeudenmukaisena ja kaavamuutoksen yhteydessä katsotaan aiheelliseksi tarkastella samanaikaisesti naapurikiinteistöjen rakennusoikeutta.

**Mielipiteen (Mi3) esittäjä** toteaa suojeltavan osan asuinkäytön häiritsevän yksityisyyttä naapurikiinteistön suoran näköyhteyden vuoksi ja toivoo yhteyden estämistä rakenteella.

**Mielipiteen (Mi4) esittäjä** toteaa lisärakentamisen leikkaavan merkittävästi sekä suoraa auringonvaloa että entisestään rajallisia pysty- ja vaakasuuntaisia näkymiä korttelipihalle avautuvista asunnoista.

**Asunto Oy Töölöntori (Mi5)** allekirjoittaa edellisen mielipiteen (Mi4) ja toteaa lisäksi uudisosan kannaltaan liian korkeaksi.

**Asunto Oy Töölönrinne (Mi6)** toivoo kaavaluonnosmateriaalin osaksi tietoa museoviraston kannasta. Lisäksi toivotaan havainnollistavaa materiaalia suojeltavan rakennuksen ulkoisista muutoksista. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön todetaan hyväksyttäväksi ja ymmärrettäväksi, mutta ulkoisia muutoksia ei katsota suotaviksi rakennuksen his-



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

toriallisen arvon vuoksi. Olemassa olevan rakennuksen korkeutta ei tule mielipiteen esittäjän mukaan nostaa miltään osalla, sillä rakennus katsotaan nykyiselläänkin hallitsevaksi ja mahdollisten korotusten varjostavan sisäpihaa. Pohjoispihan huoltorakennuksen (jätekatos) rakentamissa kiinni tontin raja on ehdottoman kielteinen, sillä rajamuurin toisella puolella sijaitsee yhtiön patio, jota ei ole mahdollista siirtää.

**Asunto Oy P. Hesperiankatu 11 ja Asunto Oy P. Hesperiankatu 5 (Mi7)** pitävät käyttötarkoituksen muutosta valitettavana ja toivovat muutoksessa kunnioitettavan suojeltavan rakennuksen arvoa. Pohjakerroksen opiskelijaruokalan tilojen osoittamista ravintola- ja kahvilakäyttöön pidetään epärealistisena, koska kyseisiä toimintoja nähdään olevan alueella jo liiankin runsaasti. Kyseisiä tiloja ehdotetaan muutettavaksi asunnoiksi, tai vaihtoehtoisesti väljemmin määritellyn käyttötarkoituksen tiloiksi, mikä sallii monipuolisesti asuntoja ja lähialueita palvelevaa käyttöä. Kattokerroksen mahdollista korottamista sekä katon väriytyksen ja kattomuodon muuttamista vastustetaan rakennuksen näkyvän sijainnin vuoksi erityisesti Töölönkadun puoleisilta osin. Uudisosan paikkaa pidetään luontevana ja sen jaottelua kahteen erityyppiseen osaan taidokkaana ratkaisuna, mutta korttelipiha keskelle tulevaa uudisrakennusta ei pidetä kuitenkaan mahdollisena ja uudisosan rakentamista vastustetaan, koska sen katsotaan olevan Töölön alkuperäisen kaavan vastainen ja varjostavan pihatiloja. Uudisosaa toivotaan vähintään matalammalla ja merkittävästi pienennettävänä, jotta pitkät näkymät säilyvät läpi korttelin. Lisäksi toivotaan tontin etelärajan syreenirivin säilyttämistä.

**Asunto Oy P. Hesperiankatu 9 (Mi8)** toteaa käyttötarkoituksen muutoksen oikeaksi, muttei hyväksy lisärakentamista esitetyn korkuisena. Rakennusoikeuden lisäämistä pidetään liian suurena ja uudisosan matalan osan räystäskorkeuden vaaditaan olevan selvästi P. Hesperiankatu 9:n räystäskorkeutta matalammalla. Uudisosan katsotaan vaarantavan korttelipihaa väljyyttä ja katkaisevan pihaa kahteen osaan, joista itäpuolinen jää varjoon. Lisäksi esitetään tontin etelälaidan syreenien säilyttämistä.

**Valikoima korttelin taloyhtiöitä (Mi9)** ei vastusta käyttötarkoituksen muutosta, mutta vastustaa lisärakentamista perusteena muutokset naapuritonttien näkymissä ja varjostusolosuhteissa. Myös iv-konehuoneen paikalle luonnosvaiheessa suunniteltuja asuntoja vastustetaan ja kattomuoto vaaditaan palautettavaksi alkuperäiseen asuunsa.

**Suullisesti esitetyissä kommentteissa** toivotaan tontin eteläreunan vanhojen syreenien säilyttämistä sekä vanhan muurin säilyttämistä ja



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

korjaamista. Lisäksi ehdotetaan parvekkeita suojeltavan rakennuksen eteläjulkisivulle, uudisosan koron tarkistamista suhteessa korttelin eteläisiin rakennuksiin taivasnäkömänn säilyttämiseksi. Uudisosa katsotaan epäsuhteiseksi ja sen todetaan haittaavan korttelipihaan avaruutta ja sen sijainniksi toivotaan tontin pohjoispuolista piha-aluetta. Nykyisen rakennuksen kattomaailmaa toivotaan käsiteltävän huolellisesti hienovaraisiin rakenteisiin sovittaen ja kaikkiaan korkomaailman tarkistamista valokulmat huomioiden.

Vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

#### Käyttötarkoituksen muutos (Mi1, Mi2, Mi6, Mi7, Mi8, Mi9)

Käyttötarkoituksen muutoksen taustalla on Sibelius-Akatemian tavoite keskittää toimintonsa Etu-Töölöön syntyvälle kampusalueelle, jonka myötä akatemia luopuu kiinteistöstä. Nykyisen käyttötarkoituksen mukaista toimijaa on etsitty siinä kuitenkaan onnistumatta, sillä kiinteistö on koulurakennuksena vanhanaikainen.

Kaavaluonnoksessa esitetyn kahvila-ravintolan sijaan myös nykyisen opiskelijaruokalan tilat muutetaan asunnoiksi.

#### Suojeltava rakennus ja sen julkisivujen ja kattomaailman muutokset (Mi1, Mi2, Mi3, Mi6, Mi7, Mi9)

Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavalla. Suojeltavan rakennuksen ulkoiset muutokset ovat alkuperäisen tyylin palauttavia.

Suojeltava rakennus koostuu kahdesta päämassasta: kuusikerroksisesta kadunvarsirakennuksesta ja nelikerroksisesta piharakennuksesta, johon lisäksi liittyy pieni, yksikerroksinen siipiosa. Rakennuksen julkisivuista arvokas on erityisesti pääjulkisivu korttelijulkisivun osana ja katunäkymän päätteenä. Pihajulkisivut ovat pääjulkisivua vaatimattomammalla, mutta niin ikään hyvin säilyneet. Pihanpuolen eteläjulkisivulle on lisätty osastoitu poistumistie 1980-luvulla. Rakennushistoriallisten arvojen vuoksi suojeltavan rakennuksen pääjulkisivuun lisättäväksi ehdotettu suoran näköyhteyden estävä uusi rakenne ei ole mahdollinen eikä myöskään sisäpihan puolelle ehdotettuja parvekkeiden lisäämistä pidetä suotavana.

Luonnosvaiheessa ilmanvaihtokonehuoneen paikalle esitetty nykyistä rakennetta matalampi rakennusosa on jätetty ehdotusvaiheessa pois. Rakennusta ei ole tarkoitus korottaa miltään osin.



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

Uudisosan sijainti, rakennusoikeuden määrä, rakennusalan koko, rakennuksen korkeus ja rakentamisen sovittaminen muuhun rakennuskantaan (Mi2, Mi4, Mi5, Mi7, Mi8, Mi9)

Töölö on kauttaaltaan kantakaupunkimaisesti rakennettua aluetta. Taka-Töölön kaupunkirakenne on luonteeltaan urbaani ja koostuu tiivistä pääasiassa asuinrakennusten muodostamasta umpikorttelirakenteesta. Töölön alkuperäisessä asemakaavassa alue suunniteltiin koostuvaksi suljetuista suurpihakortteleista. Kaavamuutosaluetta ympäröivä korttelialue on sisäosiltaan yhtenäistä julkisivulinjaa noudattava lukuun ottamatta suojeltavan rakennuksen alkuperäistä siipeä, joka poikkeaa korttelia reunustavien rakennusten linjasta. Ajatus pihatiloiltaan avoimesta umpikorttelista on jäänyt siten toteutumatta, sillä pihasiipi rikkoo asemelman katkaisemalla näkymät. Alkuperäinen ajatus vehreistä suurpihoista ei myöskään nykyisellään toteudu: erilliset tontit on aidattu pieniksi yksiköiksi ja pihat suurilta osin asfaltoitu. Pihojen yhdistämistä alkuperäistä ideologiaa vastaavalla tavalla pidetään kaikin puolin suotavana ja taloyhtiöitä halutaan rohkaista tähän.

Alueen tiivistäminen ympäristöön sopivalla tavalla on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Lisärakentaminen jo rakennetuilla alueilla olemassa olevien palvelujen, liikenneyhteyksien ja muun valmiin infrastruktuurin ulottuvilla on ajankohtainen vastaus kaupungin kasvupaineisiin. Perusteena lisärakentamiselle käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ovat myös taloudelliset syyt eli hankkeen kannattavuus. Pienimuotoinen uudistuotanto lisäksi monipuolistaa Taka-Töölön asuntokantaa, josta yli 90 % on rakennettu ennen 1960-lukua. Sisäpihan avoin luonne väistämättä kärsii jonkin verran täydennysrakentamisen yhteydessä, mutta hankkeen toteuttamisen positiiviset vaikutukset katsotaan negatiivisia suuremmiksi.

Tonttikohtainen kaavamuutos ja tässä yhteydessä tehtävä rakennusoikeuden tarkastelu on käynnistetty hakemuksesta, jollainen on tasavertaisesti kunkin kiinteistön jätettävissä tarpeen mukaan. Tonttitehokkuus vaihtelee korttelissa välillä 2,0–3,0. Kiinteistön nykyinen tonttitehokkuus on 2,04 (kellaritiloineen 2,24) ja ehdotuksen mukainen tonttitehokkuus 2,49 (kellaritiloineen 2,72), joten tilanne ei poikkea ympäröivän korttelin tonttitehokkuuksista ennen tai jälkeen kaavamuutoksen. Käyttötarkoituksen muutos muuttaa vanhan rakennuksen kerrosalan laskutapaa, mikä näkyy lisäyksenä kaavan luvussa. Varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m<sup>2</sup>.

Uudisosa on esitetty sijoitettavaksi osittain nykyisen poistumistien paikalla. Poistumistie ei ole alkuperäinen arvokas rakenne, joka olisi suojelun piirissä eikä sille käyttötarkoituksen muutoksen myötä ole käyttöä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

Uudisosan ehdotettua sijoittamista pohjoispuoliselle pihalle ei pidetä mahdollisena, sillä pohjoispihalla etäisyydet naapurirakennuksiin ovat eteläpihaa huomattavasti lyhyemmät. Uudisosan rakentamisen aiheuttamat muutokset suojeltavan rakennuksen julkisivuihin on pyritty minimoimaan valitsemalla sijainti 1980-luvulla lisätyn poistumistien paikalta; pohjoispihan julkisivuissa tämänkaltaisia alkuperäisestä poikkeavia muutoskohtia ei ole eikä julkisivujen muuttamista nähdä suotavana. Sisätilojen kannalta uudisosa sijoittuu toiminnallisesti ihanteellisesti suojeltavan osan käytävätilojen jatkeeksi. Uudisosa lisäksi suojaa massallaan muuta korttelipihaa korkeammalla olevaa piha-aluetta lisäten ulko-oleskelualueen viihtyisyyttä.

Nykyisellään korttelikokonaisuus on tyyllisesti yhtenäistä 1930-luvun rakentamista, josta poikkeuksena kaavamuutosalueen naapurina sijaitseva aikakautensa tyyliä voimakkaasti edustava vuonna 1975 valmistunut rakennus. Suojeltavaa rakennusta lukuun ottamatta korttelin rakennuksille ovat luonteenomaisia maanläheiset vaaleat sävyt ja tasaiset, rapatut väripinnat. Uudisosa tuo kortteliin uuden ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan tuo sisäpihalle arkkitehtonista lisäarvoa. Rakennettava uudisosa suunnitellaan täydentämään olemassa olevaa kokonaisuutta ja sen arkkitehtuuriin, materiaaleihin ja massoitteeluun vaikutetaan asemakaavamääräyksin. Suunnittelussa on huomioitu kaava-alueen sijainti osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä.

Uudisosa on suojeltavaan rakennukseen ja toisaalta ympäröivään kortteliin sovittamiseksi esitetty viitesuunnitelmassa koostuvaksi kahdesta erityyppisestä osasta: nykyisen rakennuksen korkuisesta osasta (ylin korkeusasema +45.7) ja tätä kolme kerrosta matalammasta osasta (ylin korkeusasema +37.3). Viitesuunnitelmassa uudisosan erillisten puoliskojen julkisivumateriaalit on valittu korttelin materiaalimaailmaan sovit- taen: uudisosa koostuu punatiilisestä "niveleosasta", joka viittaa materiaali- taan suojeltavaan rakennukseen, ja tälle kontrastisesta vaaleaksi rapatusta osasta, joka on puolestaan yhtenevä ympäröivän korttelipi- han rakennusten värityksen kanssa. Kaavaehdotukseen sisällytetään rakentamista koskevia määräyksiä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön ja alueen rakennustapaan. Tällaisia ovat muun muassa rakennusten korkeutta, etäisyyttä tontin rajoista ja materiaaleja koskevat määräykset sekä tonttia koskevat istutusmääräykset.

#### Valokulmat ja näkymät (Mi2, Mi4, Mi5, Mi7, Mi8, Mi9)

Ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihaan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Konsultin laatimilla varjostustut- kielmilla on selvitetty uudisosan vaikutusta korttelin valaistusolosuhte-





4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

siin eikä vaikutusta voida pitää merkittävänä kiinteistön omaa eteläjulkisivua ja eteläistä pihaa lukuun ottamatta. Eteläjulkisivun poistumistierakennelma varjostaa jo nykyisellään itäpuolisen naapurikiinteistön julkisivuja iltapäiväaikaan eikä uudisosa muuta tilannetta olennaisesti. Itäpuolisen kiinteistön pihatiloja uudisosa varjostaa nykytilannetta merkittävästi enemmän muutamia viikkoja vuodessa keskikesän valoisimpaan aikaan. Varjostustutkielmien yhteydessä tutkittiin uudisosan maldaltamista, mutta tällä ei ollut olennaista vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin.

Uudisosa sijoittuu mahdollisimman etäälle viereisistä rakennuksista, mikä takaa kohtuullisten näkymien säilymisen. Täydennysrakentamisen yhteydessä näkymien muuttumiselta ei voida kuitenkaan kokonaan välttyä ja tiiviissä kaupunkiympäristössä varsinaiset pitkät näkymät ovat ylipäättään harvinaisia.

#### Pihatilat, aitarakenteet ja kasvillisuus (Mi6, Mi7, Mi8)

Pihasuunnitelma esitettiin luonnosvaiheessa keskeneräisenä ja pihatilojen muutokset ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Vanhat aitarakenteet sekä nykyinen puusto ja muu kasvillisuus pyritään säilyttämään.

Kaavaluonnoksessa esitetty jätehuone sijoitetaan erillisen rakennuksen sijaan suojeltavan rakennukseen. Pisara-radon savunpoistorakennelmalle on niin ikään löydetty paikka korttelin ulkopuolelta, joten kaavaehdotuksessa ei ole tälle varausta.

#### Kaavaluonnosmateriaali (Mi1,Mi6)

Museovirasto on antanut hankkeen käynnistysvaiheessa alustavan lausunnon luonnossuunnitelmiin perustuen. Varsinainen lausunto on pyydetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä. Lausunnot ovat luonteeltaan julkisia ja saatavissa pyydettäessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaineistoon sisältyi hakijan teettämä viitesuunnitelman havainnekuva, josta käy ilmi suunnitellun lisärakentamisen määrä ja hahmo tontilla. Muilta osin rakennuksen ulkoiset muutokset ovat palauttavia eikä niistä ole tehty erillistä esittelymateriaalia.



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

### Yhteenveto yleisötilaisuudesta (11.9.2014)

Kaavaluonnoksesta ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyistä varjostustutkielmista järjestettiin mielipiteitä jättäneille taloyhtiöille keskustelutilaisuus 11.9.2014. Yleisötilaisuudessa esiteltiin lähtökohtia hankkeelle, kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelma sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt varjostustutkielmat. Tilaisuudessa esitettiin mielipiteitä ja kysymyksiä mm. suojeltavan rakennuksen ja sisäpihan muutoksista sekä uudisosan koosta ja arkkitehtonisesta ilmeestä. (Muistio tilaisuudesta on tämän raportin liitteenä.)

### Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 5.12.2014–12.1.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015.

### Muistutukset

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse ja sähköpostitse yhteensä kymmenen (10) muistutusta koskien kaavaehdotusta ja -prosessia.

Muistutukset koskivat suojeltavan rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta, alkuperäisen siipiosan ja myöhemmin rakennetun varauuskäyntirakenteen 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.

### Vastineet muistutuksiin asiakohdittain

#### Käyttötarkoituksen muutos ja suojeltava rakennus (Mu1, Mu8)

Hyvien yhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin alueella sijaitsevan tyhjilleen jäävän kiinteistön muokkaaminen uuteen käyttöön edistää kestävä kehitystä. Rakennukselle on etsitty sen alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavaa käyttöä tässä onnistumatta. Rakennus on oppilaitoskäyttöön vanhentunut. Myöskään muita rakennuksen julkisena säilyttäviä toimijoita ei ole ollut tarjolla. Viranomaisten kannanotoissa ei ole edellytetty rakennuksen julkisuutta, vaan käyttötarkoituksenvaihtoehtoja on tarkasteltu julkisivujen ja keskeisten sisätilojen säilyvyyden kannalta.



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

Suojeltavan rakennuksen alkuperäisen siipiosan purkaminen ei ole mahdollista rakennuksen rakennustaiteellinen ja korttelin kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden. 1980-luvulla lisätty vaille käyttöä jäävä varauloskäynti on sen sijaan tarkoitettu purkaa uudisosan rakentamisen yhteydessä, sillä kyseisessä rakenteessa vastaavia arvoja ei ole.

#### Uudisosa ja täydennysrakentaminen alueella (Mu1, Mu3, Mu5, Mu7, Mu10)

Lisärakentamisella varmistetaan hankkeen kannattavuus ja siten ylipäätään sen toteutuminen. Kokonaisuudessaan hanke tuottaa olennaisen lisäyksen alueen asuntokantaan ja myös monipuolistaa sitä. Perheasuntoja koskeva kaavamääräys edistää asuntotyyppien monipuolisuutta ja vaatimuksen toteutuminen varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Taka-Töölön kerrostaloalue on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Alueen tiivistäminen ympäristöön sopivalla tavalla on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Uudisosan soveltuvuutta arvokkaaseen ympäristöön ja ympäröivään kortteliin on ohjattu kaavoitustyön aikana ja laadun toteutuminen varmistetaan kaavamääräyksin. Myös pihatilojen järjestelyt on suunniteltu tavoitteena arvokkaan ympäristön eheyttäminen. Parhaimmillaan kiinteistön kehittäminen ja näkymien siistiytyminen ja monipuolistuminen vaikuttavat naapureiden tilanteeseen ja kokemuksiin positiivisesti.

Töölön alkuperäinen asemakaavallinen idea korttelin sisäosien yhteisestä julkisivulinjasta ja vehreästä suurpihasta ei ole toteutunut korttelissa. Alkuperäisen ideologian tavoittelu vaatisi suojeltavan rakennuksen alkuperäisen pihasiiven purkamista ja taloyhtiöiden uudenlaista yhteistyötä pihatilojen yhdistämiseksi ja istuttamiseksi. Yksittäisten tonttipihojen tilalle järjestettävä yhteiskäyttöinen suurpiha tasapuolistaisi tilannetta myös korttelin kulmatonttien pienten pihatilojen suhteen.

#### Uudisosan sijainti, koko ja sovittaminen muuhun rakennuskantaan (Mu1, Mu5, Mu6, Mu7, Mu10)

Ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Uudisosa on esitetty koostuvaksi kahdesta erityyppisestä osasta: nykyisen rakennuksen vierustalla sijaitseva osa noudattaa olemassa olevan rakennuksen räystäslinjaa ja lähempänä etelänaapuria sijaitseva osa on tätä kolme kerrosta matalampi. Matalampi osa on korttelin eteläosien räystäslinjaa (+33.95) korkeampi, mutta eteläpuolisen naapurin, Pohjoisen Hesperiankatu 9:n, ul-



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

lakkorakennetta (+36.9) matalampi. Rakennusten räystääskorot on tarkistettu mittauspiirustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaisiksi.

Korttelin eteläosien pihatilojen ei katsota olennaisesti kärsivän uudisosasta, sillä se jää kokonaisuudessaan kohtuullisen matkan päähän ympäröivistä pihoista, erityisesti ahtaista kulmatonteista. Tonttipihat on lisäksi entuudestaan erotettu toisistaan muurein ja tasoerein.

#### Valokulmat ja näkymät (Mu1, Mu2, Mu3, Mu6, Mu7, Mu9)

Uudisosan sijoittuminen, muoto, koko ja korkeus on suunniteltu ympäröivän korttelin valaistusolosuhteet huomioiden. Luonnosvaiheessa on tehty varjostustutkielmia uudisosan vaikutuksista ympäröiviin korttelipihoihin ja rakennuksiin. Asumisolosuhteiden kannalta oleellista muutosta korttelin eteläosan valaistusolosuhteisiin ei ole todettu.

Muutos suorassa luonnonvalossa naapurikiinteistöjen huoneistoissa koskee pääasiassa itäpuolisen naapuriyhtiön läpitalonasunnoissa pihan puolella sijaitsevia makuutiloja. Varjoinen aika ajoittuu iltapäivään.

Pihatilojen osalta iltapäivän varjostusvaikutus koskee itäpuolisen naapurikiinteistön koristeistutus- ja asfalttialuetta, mutta pihaan jää edelleen kohtuullisesti käyttöaluetta myös suorassa auringonvalossa. Länsi-, etelä- tai pohjoispuolisia naapureita uudisosa ei varjosta mihinkään vuoden- tai kellonaikaan.

Uudisosa sijoittuu mahdollisimman etäälle viereisistä rakennuksista, mikä takaa kohtuullisen pitkien näkymien säilymisen. Uudisosan etäisyys länsinaapurista ja siten myös näkymien pituus on lähes 50 metriä. Vastaavasti esimerkiksi Töölönkadun leveys ja siten myös kadulle avautuvien asuntojen suorien näkymien pituus on 17 metriä. Eteläpuoliseen kiinteistöön etäisyys on pienimmillään 20 metriä, minkä lisäksi asuntojen lattiapinnat sijaitsevat eri tasossa suhteessa etelänaapuriin. Uudisrakentamisen yhteydessä vaadittu vapaa tila asuinhuoneen pääikkunoiden edustalla on minimissään kahdeksan metriä.

Uudisosa itsessään tuo näkymään uuden kerrostuman ja pihatilojen uudistaminen siistii ulkoaluetta korttelin sisällä paremmin arvokkaaseen kortteliin sopivaksi parantaen siten naapurien näkymiä.

#### Kaavaehdotusmateriaali ja vuorovaikutusprosessi (Mu1, Mu2, Mu3, Mu4, Mu5, Mu7, Mu8)

Korttelin asukkaita on pyritty kohtelemaan tasapuolisesti ja lainmukaisesti kaavaprosessin aikana. Kaavaehdotus ja -prosessi noudattavat



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

rakennuslain yleistä tavoitetta (1 §) järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Prosessi on lisäksi noudattanut tavoitetta turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Havainnekuvan esitystavasta huolimatta on suojeltavan rakennuksen yksikerroksinen osa huomioitu uudisosaa suunniteltaessa ja varjostustutkielmia tehtäessä yksikerroksisena.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalla on ollut käytettävissä luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet kokonaisuudessaan.

#### Lausunnot

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

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** katsoo (14.1.2015), että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja ottaa huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön sille asettamat tavoitteet.

**Kiinteistölautakunta** esittää lausunnossaan (5.2.2015), että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin 14463/28 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotukseen.

#### Vastine

Kiinteistövirasto on neuvotellut tontin omistajan kanssa ja osapuolet ovat tehneet maankäytösopimuksen.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa (20.1.2015) todetaan seuraavaa: "Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu julkisesta toiminnasta yksityiseen asumiseen. Rakennuksen edustan jalankulku- ja huoltoreitti, joka nyt on yleistä aluetta, palvelee ainoastaan kiinteistön liikennettä



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

ja huoltoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia rakennuksen sisäänkäynnin jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista osaksi kiinteistön tonttia, koska katualue palvelee yksinomaan kiinteistön tarpeita."

#### **Vastine**

Tontin edustalla sijaitsevan jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista osaksi kiinteistön tonttia on tutkittu, mutta tätä ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

**Ympäristölautakunta** ilmoittaa (27.1.2015) päättäneensä, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

**Ympäristökeskuksella** ei ole asiaan huomautettavaa (30.1.2015).

**Rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosasto** toteaa (28.1.2015) kaavaehdotuksen jättävän rakennuslupavaiheessa selvitettäväksi eräitä myös kaavoitukseen liittyviä asioita, kuten tontin ulkopuolisia autopaikkoja edellyttävän kaavamääräyksen toteuttamismahdollisuudet, rakenteiden kunnan ja liikennemelun selvittäminen suhteessa kaavan suojelumääräyksiin, lisärakentamisen vara- ja pelastusteiden järjestäminen sekä mm. mahdollisille asuntoparville sijoitettavien asuinhuoneiden luonnonvalonsaanti.

#### **Vastine**

Autopaikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuoliseen laitokseen on neuvoteltu ja sitova sopimus pyritään kirjoittamaan lähikuukausina. Rakenteiden kuntoa on kartoitettu alustavasti ja selvityksiä tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Samoin liikennemelun tuomat rakenteelliset muutostarpeet selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Rakenteiden kunnostus ja uusiminen toteutetaan suojelutavoitteet huomioiden, tarvittaessa neuvotellen Museoviraston kanssa. Uudisosan vara- ja pelastustiet järjestetään pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla. Asuntopohjia pyritään kehittämään jatkosuunnittelun yhteydessä.

**Pelastuslautakunta** toteaa (20.1.2015) seuraavaa: "Asunnoista poistuminen hätätilanteessa tulee olla mahdollista omatoimisesti tai varateitä käyttäen tai pelastuslaitoksen avustamana varateiden kautta. Rakennuksen suojelunäkökohdat eivät saa olla esteenä mm. porrashuoneiden ja kerroskäytävien savunpoiston järjestämiseksi eivätkä ne saa estää tarvittavia porrashuoneiden palo-osastointeja ja huoneistojen välisiä palo-osastointeja."



4.11.2014, täydennetty 9.6.2015

---

### **Vastine**

Palo- ja pelastusnäkökohdat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä ja otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa. Suojelumääräykset eivät ole esteenä esimerkiksi savunpoistolle tai palo-osastoinneille.

**Museovirasto** huomauttaa lausunnossaan (26.1.2015), että arvokkaat sisätilat ja sisätilojen rakennusosat ovat hyvin säilyneitä ja suojelumääräyksen tulisi edellyttää näiden säilyttämistä pikemminkin kuin palauttamista. Uudisosan kaupunkikuvallista soveltuvuutta koskevat selostukseen kirjatut tavoitteet tulisi viedä kaavamääräyksiin. Selostuksessa mainitut suojelutavoitteet pihaa koskien tulisi niin ikään viedä määräyksiin.

### **Vastine**

Kaavamääräys on muokattu edellyttämään säilyttäminen. Uudisosan kaupunkikuvallista soveltuvuutta ohjaavia määräyksiä ja pihan suojelutavoitteita koskeva määräys on lisätty kaavaehdotukseen.

**Helsingin Energialla** ei ole huomautettavaa asiaan.

**Helen Sähköverkko Oy** huomauttaa (22.1.2015), että kiinteistön kellaritiloissa sijaitsee yhtiön jakelumuuntamo, jonka vuokrasopimuksen voimassaolo on kirjattu vuoteen 2040 saakka. Kiinteistön jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon muuntamotilan vaatimat ratkaisut kiinteistössä liittyen lähinnä muuntamolaitteiden haalausreittiin, ilmanvaihtoon ja muuntamotilaan pääsyyn.

### **Vastine**

Kaavaehdotukseen lisätään muuntamotilojen sisällyttämistä koskeva määräys. Rakennusvalvontavirasto ottanee huomioon haalaukseen, ilmanvaihtoon ja tilaan pääsyyn liittyvät seikat lupakäsittelyn yhteydessä.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä** toteaa (27.1.2015), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.



Töölönkatu 28 / Kaavamuutos  
Keskustelutilaisuus 11.9.2014

*Paikka:* Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kansakoulukatu 3, 5. krs

*Aika:* klo 14.30-15.30

*Kutsutut:* As. Oy P. Hesperiankatu 5  
As. Oy P. Hesperiankatu 9  
As. Oy P. Hesperiankatu 11  
As. Oy As. Oy Töölönkatu 26  
As. Oy Töölönrinne (Töölöntorinkatu 5)  
As. Oy Töölöntori (Töölöntorinkatu 3)

*Läsnäolijat:* Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Milla Nummikoski, arkkitehti (hankkeen kaavoittaja)  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija  
Marjaana Yläjääski, arkkitehti (tilaisuuden sihteeri)  
Janne Prokkola, toimistopäällikkö olo (klo 15.15 lähtien)

*Hankkeen edustajat*  
Joachim Berner, Restitutor Oy  
Hasse Hägerström, A-Konsultit Oy

*Osalliset*  
11 henkilöä

*Tilaisuuden kulku:*

Vuorovaikutussuunnittelija avasi tilaisuuden. Läsnäolijat esittäytyivät.

Kysymyksiä ja kommentteja:

- kuka omistaa kiinteistön? kuka on hakenut kaavamuutosta?
- onko kaikki jo päätetty?
- mihin IV-laitteet sijoitetaan?

Kaavoittaja esitteli kiinteistön omistusta ja lähtökohtia hankkeelle.

Hakijan konsultti esitteli suunnitelmat ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyt tutkielmat sekä selvitti taloudellisia perusteita lisärakentamiselle käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Vuorovaikutussuunnittelija kertasi hankkeeseen liittyvät olennaiset kysymykset: Onko tämäntyyppinen lisärakentaminen aiheellista? Miten rakentaminen tulisi toteuttaa, jos se ylipäätään toteutetaan?

*Kysymyksiä ja kommentteja:*

- uudisosa peittää näkyvyyttä ja vähentää auringonvaloa
  - o jo nyt yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, joiden näkyymiin uudisosa vaikuttaa
- mitkä ovat hakijan tavoitteet?
- onko tulossa yksityisasunnoiksi? olisiko luontevampi palveluasunnoiksi tai hotelliksi?
  - o molemmat tutkittu, ei toimijaa
- mitä rakennuksia sisääntulopihalle on tulossa?
  - o jäterakennus suoraan pihamuurin toisella puolella naapuriyhtiöön nähden
- mihin ja minkälainen ravintola on tulossa? miten se voi kannattaa?
  - o toive kahvila-ravintolasta alkujaan kaavoittajalta
  - o logistisesti vaikea
  - o ei aiheuta merkittäviä haittoja



- onko tukimuuri tarkoitus uusia?
- vanhat kasvit (puusto) tulee säilyttää

Vuorovaikutussuunnittelija kertoi luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tutkielmien tuloksista ja että luonnosvaiheen suunnitelmaan perustuvaa ratkaisua tullaan viemään eteenpäin kaavaehdotuksena.

*Kysymyksiä ja kommentteja:*

- uudisosan korkeudella on naapureille merkitystä
- miksei IV-konehuoneen purun yhteydessä palauteta vanhaa vesikattoa? miksi pitää tehdä sauna/yhteistiloja/asuntoja?
- mitä Töölönkadun puoleisen ikkuna-aiheen takana tapahtuu? voisiko olla yhteistilaa?
- lähialueella paljon hotellihankkeita
- eikö museovirasto ole ottanut kantaa lisärakennuksen arkkitehtuuriin? suunnitelmissa moderni ilme
- lisärakentaminen sisäpihan puolella perusteltua, mutta katutilaan näkyvä ei

Vuorovaikutussuunnittelija kertoi kaavaprosessin aikataulusta ja kulusta.

*Kysymyksiä ja kommentteja:*

- onko mahdollista saada viitesuunnitelma ja varjostustutkielmat nähtäville ja 3d-malli naapurien käyttöön? *(toimitettu 17.9.2014)*

Toimistopäällikkö kertoi kaupungin strategisista tavoitteista ja täydennysrakentamisen taustoista.

Tilaisuus päättyi.