

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

2.1.2018

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

KYLK/HEL 2013 - 009433

LAUSUNTOPYYNTÖ TOPELIUKSENKATU 16 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12493)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Tõmmi Karjalainen  
toimitusjohtaja

4.1.2018

Kaupunkiympäristölautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KYLK/HEL 2013-009433

**LAUSUNTO TOPELIUKSENKATU 16:N ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12493)**

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Topeliuksenkatu 16:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tonttia 1.

Kaupunkiympäristölautakunnan 28.11.2017 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrosten rakentaminen. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan ja istutetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Kaavamuutoksessa on uutta asuntokerrosalaa yhteensä 4 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa vähintään 130 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja kaavamuutoksen mukaisen viitesuunnitelman suunnitteluratkaisussa on 55 kpl. Tontilta poistuu olemassa olevan koulurakennuksen kaavanmukainen kerrosala 3 059 k-m<sup>2</sup>.”

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. 09 1561 3047.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tuomo Heinonen

Osastonjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki

Viite HEL 2013-009433 ; KYLK/HEL 2013-009433

Asia **HELSINKI, Topeliuksenkatu 16, asemakaavan muutos**

Museovirasto on perehtynyt asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavamuutos koskee Helsingin kaupungin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tonttia 1, osoitteessa Topeliuksenkatu 16. Tavoitteena on mahdollistaa arkkitehti Erik Kråkströmin suunnitteleman modernistisen koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen. Uusi seitsenkerroksinen rakennus sijoittuisi kadunvarteen ja kaksi kolmi – nelikerroksista rakennusta korttelin keskelle kiilamaisesti työntyvälle tontinosalle. Rakennusten arkkitehtuuria pyritään ohjaamaan korkeatasoiseksi kaavamääräyksellä edellyttämällä mm. paikallamuurattuja julkisivuja.

Suunnittelualue sijoittuu Taka-Töölön kerrostaloalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaupunginosan pohjoispuolen korttelit ovat suurimmaksi osaksi funktionalismin periaatteiden mukaisia avokortteleita, kuten myös kortteli 503.

Kaavatyön edetessä todetaan selvitetyn tarkemmin perusteita purkavaan saneeraukseen. Vuorovaikutusraportin mukaan entiseen koulurakennukseen on haettu soveltuvaa toimintaa tässä kuitenkin onnistumatta eikä suojelua ilman soveltuvaa toimintaa ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Muuttamista asuinkäyttöön on tutkittu, mutta suunnitelmista on luovuttu erityisesti rakennusrungon huonon soveltuvuuden ja osittain teknisten riskien sekä peruskorjauksen kalleuden vuoksi.

Rakennuksen arvokkaamman, ensimmäisen rakennusvaiheen säilyttämistä ei ole pidetty mahdollisena siitäkään syystä, että täydennysrakentaminen jäisi tällöin purkamisvaihtoehtoa vähäisemmäksi. Hankkeen taloudellisen toteutettavuuden katsotaan lisäksi edellyttävän tontin länsiosan rakentamista, mikä hävittää avoimen korttelirakenteen. Tontin tehokas rakentaminen olisi myös kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Kaavan vaikutustenarvioinnissa uudisrakennusten soveltuvuus kaupunkikuvaan todetaan varmistettavaksi määräyksillä rakennuksen koosta, ulkoasusta ja toteutuksen laadusta.

#### Museoviraston kanta kaavaehdotukseen

Kaavan luonnosvaiheessa Museovirasto on todennut rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymyksen olevan kahtiajakoinen. Toisaalta on kyse arkkitehtonisesti arvokkaan koulurakennuksen vanhemman osan suojelutarpeesta. Mikäli rakennuksen uudelleenkäyttö ei ole selvityksin perusteltuna mahdollista, on tonttia kehitettävä töölöläistä kaupunkikuvaa ja -rakennetta eheyttäen.

Kaavaehdotuksen aineistoissa purkamisen välttämättömyyttä esim. kunnan vuoksi ei ole edelleenkään osoitettu. Rakennuksen runkosyvyyskin lienee ollut tiedossa, kun asumisvaihtoehtoa on esitetty aikanaan tarjouskilpailussa. Kaavaratkaisussa on myös mahdollista osoittaa pääkäyttötarkoitukseksi suojelu, jolloin rakennukselle soveltuvia käyttäjiä olisi mahdollista etsiä kaavan vahvistumisen jälkeen. Edelleen on todettava, että suojelutavoitteet ovat olleet tiedossa valtion luovuttaessa kohdetta (YM 24.4.2015, MV 16.04.2015). Kun kehittämisen kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, on otettava huomioon, että taloudelliset tavoitteet eivät ole ainoa määräävä tekijä.

Siinäkin tapauksessa, että koulu voitaisiin perustellusti purkaa, ei kaavaratkaisu kokonaisuudessaan merkitse töölöläisen kaupunkirakenteen eheytymistä. Kadunvarteen sijoitettu uudisrakennus soveltuu hyvin töölöläiseen kaupunkirakenteeseen täydentäen Topeliuksenkadun kaupunkikuvaa. Sisimpänä tonttia sijaitseva rakennus sen sijaan hävittää nykyisen puistomaisuuden avokorttelin keskeltä ja sulkee näkymiä kadulta katsoen. Mikäli rakennusten sijoittelu on tällä tavoin kaupunkirakenteen ominaisuuteen vastainen, ei asiaa voi korjata rakennusten ulkomuotoa koskevilla määräyksillä.

Tontin sisäosan rakentamisen taloudellista välttämättömyyttä on tarkasteltava sitä taustaa vasten, että lähtökohtana oli alun perin koulun vanhan osan säilyminen, jolloin kompensoivaa lisärakennusoikeutta pyrittiin osoittamaan tontin sisäosasta. Jos taas koulu voitaisiin perustellusti purkaa ja korvata se huomattavasti suuremmalla kerrostalolla Topeliuksenkadun katukuvan mukaisesti, on vastaavasti kohtuullistettava tontin sisäosan rakentamista töölöläisen korttelirakenteen vaalimiseksi. Kaupungin on myös syytä sovittaa täydennysrakentamistavoitteensa huolellisemmin olevan kaupunkiympäristön ominaispiirteisiin erityisesti, kun on kyse valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Asemakaavaehdotus ei näin ollen täytä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriperinnön vaalimisesta eikä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta sen erityisiä arvoja hävittämättä.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo



Helsingin kaupunki Kirjaamo  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite KYLK/HEL 2013–009433

## **Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Topeliuksenkatu 16, nro 12493**

Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi. Kaavamuutoksessa on uutta asutokerrosalaa yhteensä 4 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa vähintään 130 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja kaavamuutoksen mukaisen viitesuunnitelman suunnitteluratkaisussa on 55 kpl. Tontilta poistuu olemassa olevan koulurakennuksen kaavamukainen kerrosala 3059 k-m<sup>2</sup>.

ELY-keskuksen lausunto:

Hanke toteuttaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitteita toteutuessaan keskelle olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ylemmän asteiset kaavat on otettu riittävästi huomioon.

Arkkitehtuuriltaan ja kulttuurihistorialliselta merkitykseltään arvokkaaksi todetun, arkkitehti Erik Kråkströmin suunnitelmien mukaan vuonna 1964 toteutetun entisen Svenska social- och kommunalhögskolan rakennuksen purkaminen on valitettavaa. Uudisrakentaminen sopeutuu sinällään olemassa olevaan valtakunnallisesti merkittävään Taka-Töölön kerrostalovaltaiseen kivikaupunkirakenteeseen.

Kaavassa on annettu meluntorjunta määräyksiä. Suunnitteluratkaisulla on minimoitu Topeliuksenkadun liikenteen aiheuttamat häiriöt sijoittamalla rakennukset sisäpihaa suojaten. Kadunvarsirakennukseen ei saa toteuttaa yksinomaan Topeliuksenkadun suuntaan aukeavia asuntoja. Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille.

Lausuntopyyntöaineistossa ei ole meluselvitystä. Koska hanke sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kadun varrella, on selvitettävä melutasot julkisivuilla. Mikäli selvitys antaa aihetta, on julkisivuille annettava kaavamääräys ääneneristysvaatimuksesta. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että oleskelupihoilla ja parvekkeilla on alitettava valtioneuvoston päätöksen<sup>1</sup> mukaiset meluohjeavot. Myös tuuletusikkunan kohdalla on alitettava em. meluohjeavot. Tämä siitä syystä, että Korkeimman hallinto-oikeuden 1.7.2013 tekemän päätöksen mukaan, koneellinen ilmanvaihto ei voi korvata ikkunan kautta toteutettavaa tuuletusta.

Asuntojen ilmanlaadun turvaamiseksi ilmanvaihdosta on syytä antaa kaavamääräys.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Asia on ratkaistu sähköisesti.

TIEDOKSI Väistö, Vuola, Wager

---

<sup>1</sup> Valtioneuvoston päätös 993/1992 meluohjeavoista

Tämä asiakirja UUELY/5191/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5191/2017 har godkänts elektroniskt

Dahlqvist-Solin Brita 16.01.2018 12:43

Huhdanmäki Aimo 16.01.2018 13:08