



§ 331

V 19.4.2017, Taka-Töölön Mechelininkatu 34:n asemakaavan muuttaminen (nro 12342, Yleisradion entinen toimitalo)

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 6 asemakaavan muutoksen 8.3.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun piirustuksen numero 12342 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

B

Samalla kaupunginhallitus päätti poistaa asemakaavan muutoksesta numero 12342 huoneistokokoa koskevan seuraavan määräyksen: "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²."

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12342 kartta, päivätty 8.3.2016, muutettu 8.11.2016 ja 3.4.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12342 selostus, päivätty 8.3.2016, muutettu 8.11.2016 ja 3.4.2017, päivitetty Khn 3.4.2017 päätöksen mukaisesti
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016, täydennetty 8.11.2016 ja asukastilaisuuden muistio 3.3.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimistorakennusten aluetta, joka sijaitsee Mechelininkadun ja Merikannontien välissä. Etelässä aluetta rajaa Taivallahden kasarmialue (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä) ja pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen sijoittamisen olemassa olevaan toimistorakennukseen. Käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kiinteistö Oy Mechelininkatu 34 A on entinen yleisradion toimitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Kurt Simberg. Rakennus suojellaan sr-2-merkinnällä. Asemakaavan muutoksella turvataan rakennuksen ja sen arvokkaiden sisätilojen säilyminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 17 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 430 henkilöä.

Esittelijän perustelut

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen. Voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupungin C2 aluetta: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja



liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen. Voimassa olevassa asemakaavassa numero 10671 vuodelta 1999 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.4. - 9.5.2016. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että kaava-alueella on kaavaselostuksen mukaan ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa melua, joka on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Melu- ja ilmanlaatuselvitys on tehty vuonna 2014. ELY-keskus katsoo, että kun selvitystä ei ole liitetty kaavaselostukseen eikä selvityksen tuloksia ole esitelty kaavaselostuksessa, rakennuksen julkisivulle annettuun ääneneristysvaatimukseen ei voi ottaa kantaa. Kaavaselostuksessa ääneneristysvaatimuksen suuruus on kuitenkin perusteltava ja sen vuoksi on kaavaselostuksessa esitettävä kartoilla alueen melutasot päivällä ja yöllä. Kaavassa on osoitettu pihalle alueella leikki- ja oleskelualue. Koska alueen melutasokarttaa ei ole esitelty kaavaselostuksessa, ELY-keskus katsoo, ettei se voi ottaa kantaa siihen, täyttyvätkö melutasovaatimukset leikki- ja oleskelualueella. ELY-keskus muistuttaa, että leikki- ja oleskelualueella on saavutettava VNp:n 993/1992 mukaiset meluohjearvot. Mikäli rakennukseen rakennetaan parvekkeita, myös niillä on saavutettava VNp:n 993/1992 mukaiset ulkoalueita koskevat meluohjearvot. Mechelininkadun puoleisen päädyn asuntojen sisäilmanottoa ei tule järjestää kadun läheltä. Kaavassa tulee määrätä koneellinen ilmanvaihto ja ilmanotto suojaisalta puolelta riittävän ylhäältä.



HSY:n mukaan aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunnan lausunnon mukaan asemakaavassa tulee varmistaa riittävät pelastustoiminnan edellytykset rakennuksen vieressä. Rakennuksen molemmille pitkille sivuille on järjestettävä pelastustiet ja tarvittavat nostopaikat pelastuslaitoksen erillisen pelastustie-ohjeen vaatimusten mukaisesti. Rakennuksen jatkosuunnittelussa tulee tehdä yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa pelastustoiminnan edellytyksien ja paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Ympäristölautakunnan mukaan kaavamuutosalueelle aiheutuu melua Mechelininkadun vilkkaasta liikenteestä ja tästä syystä rakennuksen Mechelininkadun puoleiselle päätyjulkisivulle on aiheellisesti annettu määräys äänitasoerovaatimuksesta. Myös Mechelininkadun ja pitkien julkisivujen kulmausten äänitasoerovaatimuksen tarve on syytä tarkistaa ja tarvittaessa täydentää määräystä. Olemassa olevan rakennuksen nykyinen ääneneristävyys ei ole tiedossa ja melutason ohjearvojen tulee alittua sisätiloissa. Parvekkeet tulee määrätä lasitettaviksi niiltä osin, kuin melutason ohjearvo meluselvityksen mukaan ylittyy. Ympäristölautakunta katsoo, että melu- ja ilmanlaatuselvitys on syytä liittää kaavaselostukseen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Helen Oy ja rakennusvalvontavirasto ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisestä luvusta.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kiinteistölautakunnan lausunnon mukaisesti, tontin omistajan kanssa on tehty maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 19.8.2016.

Esittelijä esittää poistettavaksi asemakaavaehdotukseen sisältyvän huoneistokokoa koskevan kaavamääräyksen:

- "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²."



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2017 (§ 21), että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:

- "(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän."

Päätösehdotus on muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltaman ja kaupunkisuunnitteluviraston tarkistaman ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12342 kartta, päivätty 8.3.2016, muutettu 8.11.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12342 selostus, päivätty 8.3.2016, muutettu 8.11.2016, päivitetty Kslk:n 8.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016, täydennetty 8.11.2016 ja asukastilaisuuden muistio 3.3.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

- A Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
- B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



03.04.2017

Kaj/1

hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2016 § 362

HEL 2014-006631 T 10 03 03

4564_2, karttaruudut 673495 ja 674495

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.3.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12342 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tonttia 6.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko



www.hel.fi/ksv

08.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jukka Kähkönen, arkkitehti, puhelin: 310 37260
jukka.e.kahkonen(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 254

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Kiinteistökartta 61/673495, Mechelininkatu 34

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tonttia 6 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12342 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että muutosalueen tontti on yksityisomistuksessa.

Muutosehdotuksessa nykyinen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tontti muutetaan kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Alun perin Yleisradion toimitaloksi suunniteltu rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan muutoksessa merkinnällä (sr-2). Tontin rakennusoikeus säilyy entisenä (17 500 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi



Yleisten töiden lautakunta 17.05.2016 § 217

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos koskee tonttia. Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.5.2016

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.3.2016

Asemakaavan muutosehdotus koskee toimistotaloa osoitteessa Mechelininkatu 34. Rakennus valmistui alun perin vuonna 1968 Yleisradion toimitaloksi arkkitehti Kurt Simbergin suunnitelmien mukaan. Rakennuksesta laadittiin rakennushistoriaselvitys vuonna 2014 (Mona Schalin/Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy).

Asemakaavan muutoksen taustana on käyttötarkoituksen muutos: liike- ja toimistorakennusten korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 toimistorakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole huomioitu, ja kaava on rakennussuojelumielessä vanhentunut. Asemakaavan muutosehdotuksessa rakennus suojellaan sr-2-suojelumerkinnällä. Suojelumääräys kuuluu seuraavasti: ”Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Julkisivu ja sen osana olevat pystypilarit tulee korjata siten, että rakennukselle luonteenomainen pystysuuntainen ja kava jäsentely, pintastruktuurin profilointi, mittasuhteet, värisävyt sekä



rinnakkaisten viistettyjen palkkien aiheet säilyvät. Rakennuksen päätyjulkisivut ikkunajakoineen ja tuuletusrilöineen sekä paikoitushallin julkisivuelementit tulee säilyttää alkuperäistoteutuksen mukaisina. Pohjakerroksen säilytettäviin julkisivun osiin luetaan messinkikarmiset suuret maisemaikkunat, ulko-ovet ja matalat yläikkunat; pohjakerroksen graniittilaattaverhous sekä alkuperäinen korttelipihan puoleinen päätuulikaappi sekä sisäänkäyntikatos yksityiskohtineen. Mechelininkadun puoleiseen päätyyn saadaan pohjakerroksessa kuitenkin avata liiketönnön edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Pohjakerroksen messinkipintaiset ikkunat tulee korjata tai uusia alkuperäistoteutuksen detaljien mukaisesti messinkisine pintalistoineen.”

Lisäksi suojelumääräyksessä annetaan tarkempia määräyksiä sisätilojen ominaispiirteiden säilyttämisestä. Suojeltavat sisätilat ovat sisäänkäyntiaulan ja ravintolan muodostama tilasarja pohjakerroksessa sekä kolme pääporrashuonetta.

Kaava-aineiston mukana on Arkkitehtitoimisto Gullichsen – Vormala arkkitehdit Ky:n laatima viitesuunnitelma (24.4.2014). Kaupunginmuseo katsoo, että viitesuunnitelmaa tulee muokata varsinaisessa rakennuslupavaiheessa niin, että rakennuksen alkuperäiset, säilyneet ominaispiirteet otetaan suunnittelun lähtökohdiksi, ja asemakaavassa määritellyt suojelun reunaehdot otetaan huomioon.

Kaupunginmuseota on kuultu kaavatyön aikana rakennussuojelun osalta eikä sillä ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

4.3.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 183

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Kaavamuutosalueelle aiheutuu melua Mechelininkadun vilkkaasta liikenteestä ja tästä syystä rakennuksen Mechelininkadun puoleiselle päätyjulkisivulle on aiheellisesti annettu määräys äänitasoero vaatimuksesta. Myös Mechelininkadun ja pitkien julkisivujen kulmausten äänitasoero vaatimuksen tarve on syytä tarkistaa ja tarvittaessa täydentää



määräystä. Olemassa olevan rakennuksen nykyinen ääneneristävyys ei ole tiedossa ja sisätiloissa tulee alittua melutason ohjearvot.

Parvekkeet tulee määrätä lasitettaviksi niiltä osin, kuin melutason ohjearvo meluselvityksen mukaan ylittyy.

Kaavamuutosta varten laadittu melu- ja ilmanlaatuselvitys on syytä liittää kaavaselostukseen.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 51

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Taka-Töölön (14.ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12342, Mechelininkatu 34.

Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät pelastustoiminnan edellytykset rakennuksen vieressä. Rakennuksen molemmille pitkille sivuille on järjestettävä pelastustiet ja tarvittavat nostopaikat pelastuslaitoksen erillisen pelastustie-ohjeen vaatimusten mukaisesti.

Rakennuksen jatkosuunnittelussa tulee tehdä yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa pelastustoiminnan edellytyksien ja paloturvallisuuden varmistamiseksi.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Pelastuskomentaja 26.02.2015 § 39

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Päätös



Pelastuskomentaja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1192-00/15 Taka-Töölön (14.ko) asemakaavan muutos, Mechelinkatu 34, Yleisradion entinen toimitalo, seuraavan kannanoton:

Rakennuksen pelastustiejärjestelyistä nostopaikkoineen on huolehdittava suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Yleisradion entisen toimitalon muuttaminen 8 krs asuinrakennukseksi edellyttää riittävien poistumistiejärjestelyjen varmistamista. Koska kyseessä on suojeltava rakennus, julkisivuihin vaikuttavat rakenteelliset muutostyöt eivät tule kyseeseen. Tällöin on varmistettava asuntojen varpoistumismahdollisuus pelastuslaitoksen nostolavakalustoa käyttäen.

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.2.2015

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Taka-Töölön korttelin 484 tontti 6, Mechelininkatu 34 A) 13.3.2015 mennessä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Yhteyshenkilöinä kaavatyössä rakennusvirastossa ovat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Anni Tirri.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi