



7.8.2017

Asia/2

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 18.5.2017

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Ksv 1541_8, karttaruutu 671497 ja 672497

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 27.9.2016 päivättyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tontin 19 asemakaavan muutossehdotusta nro 12408. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Tähtitorninkadun varressa, Kirurgisen sairaalan ja Tähtitorninvuoren puiston takana. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900 ja 1906.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suomen Lähetysseuran toimistokäytössä olevien tilojen muuttamisen asumiseen. Kirkkosali aputiloineen säilyy nykyisessä käytössä. Molemmat rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Myös arvokkaat sisätilat, kuten porrashuoneet ja kirkkosali suojellaan asemakaavassa.

Uutta asuntokerrosalaa on kaava-alueella 3 900 k-m². Kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten rakennusoikeudeksi jää 710 k-m².

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kiinteistöihin voidaan sijoittaa korkealaatuisia ja suurikokoisia asuntoja, rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen. Alueen toimitilan määrä vähenee, mutta tämä on perusteltavissa sillä, että rakennukset soveltuvat tilaratkaisuiltaan hyvin asumiseen ja lähiympäristön toiminnallinen rakenne on muutoinkin voimakkaasti asuinpainotteinen.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetty huomautus kohdistui maankäytösopimusneuvottelujen käymiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteista siten, ettei maatasokerrosta osoiteta velvoittavasti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kaavamuutoksen myötä myös alueen toimitilojen määrä vähenee, eikä määräyksessä mainittua alueellista tarkastelua ole liitetty kaavamateriaaliin.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti rajautuu pohjoisivultaan Tähtitorninkatuun. Vastapäätä sijaitsee Kirurgisen sairaalan alue ja Tähtitorninvuoren puisto. Rakennukset kuuluvat Ullanlinnan ja Kaivopuiston rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaisiin alueisiin. Korttelin rakennukset ovat pääosin valmistuneet 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Tähtitorninkatu 16–18 kiinteistö edustaa vanhinta korttelissa säilynyttä rakennuskantaa.

Suomen Lähetysseura rakennutti paikalle kaksi rakennusta, joista ensimmäinen (Tähtitorninkatu 18) valmistui vuonna 1900 ja toinen (Tähtitorninkatu 16) vuonna 1906. Molemmat rakennukset on suunnitellut arkkitehti Karl August Wrede. Rakennukset toimivat alun perin Lähetysseuran työntekijöiden asuntolina ja Tähtitorninkatu 18:ssa sijaitsee edelleen pieni kirkkosali.

Rakennuksissa on kolme kerrosta ja ullakko. Rakennusten ensimmäinen kerros sijaitsee katutaso alapuolella siten, että rakennusmassa on sisäänvedetty katulinjasta ja kadun sekä rakennuksen väliin jää syvennys. Kahteen porrashuoneeseen kuljetaan kadulta johtavaa siltaa pitkin. Sisäpihan korkotaso on myös katutasoa alempana.

Kattomuoto on vaihteleva torneineen ja kattolyhtyineen. Samoin punatiiliset katujulkisivut ovat runsaasti detaljoituja; vaihtelevat ikkunamuodot, lasimaalaukset ja muut koristeaiheet rytmittävät julkisivuja. Kirkko-



salin puoleista sisäänkäyntiä korostaa Kristus-veistos, joka on kopio Kööpenhaminan tuomiokirkon veistoksesta. Pihan puolella on yksinker-
taisempi, keltaiseksi rapattu julkisivu.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista kannanotoista ja lausunnoista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä
27.9.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.10.–
21.11.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (21.11.2016), että rakennusten suo-
jelutavoitteet on huomioitu ansiokkaasti kattavin suojelumääräyksin.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa (15.12.2016) todettiin, että käyttö-
tarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupun-
ginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset
neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa ja että kaavamuutoksen
käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty so-
pimus.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.



7.8.2017

Asia/2

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: varhaiskasvatusvirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä mitoitustietojen osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia korjauksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat talousvaikutukset selvitetään suunnittelun aikana. Käyttötarkoituksen muutos nostaa tontin arvoa aiheuttaen täten merkittävää hyötyä maanomistajalle. Mahdollisista kaupungin perimistä maankäyttökorvauksista sovitaan kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisissa maapoliittisissa neuvotteluissa.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyä maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2016 § 507

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Ullanlinna, Tähtitorninkatu 16 - 18

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tonttia 19 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12408 seuraavan lausunnon:



Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosta koskeva tontti on yksityisomistuksessa ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu tontinomistajan kanssa.

Muutoksessa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Käyttötarkoituksen muutos 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, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 22.11.2016 § 452

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Tähtitorninkadun varressa sijaitsevaa tonttia ja sen kahta 1900-luvun alussa rakennettua rakennusta. Asemakaavan muutos mahdollistaa Suomen Lähetysseuran toimistokäytössä olevien tilojen muuttamisen asumiseen. Kirkkosali aputiloineen säilyy nykyisessä käytössä. Molemmat rakennukset sekä arvokkaat sisätilat suojellaan asemakaavassa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu rakennusvirastolle kustannuksia.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi



7.8.2017

Asia/2

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.11.2016 § 124

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Tähtitorninkatu 16-18 asemakaavaehdotuksesta nro 12408:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa esitetystä asemakaavaehdotuksesta nro 12408.

Suunnitellulla asemakaavaehdotuksella ei ole vaikutusta pelastustoimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 01.11.2016 § 335

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 31.10.2016

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 7.10.2016



Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Tähtitorninkadun varressa, Kirurgisen sairaalan ja Tähtitorninvuoren puiston takana. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900 ja 1906. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon (Tähtitorninmäen observatorio ja puisto sekä Kirurginen sairaala).

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suomen Lähetysseuran toimistokäytössä olevien tilojen muuttamisen asumiseen. Kirkkosali aputiloinen säilyy nykyisessä käytössä. Molemmat rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Myös arvokkaat sisätilat, kuten porrashuoneet ja kirkkosali suojellaan asemakaavassa.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksen suojelumääräys turvaa rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaihteellisten arvojen säilymisen.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2016 § 299

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Ksv 1541_8, karttaruutu 671497 ja 672497

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 27.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 452 tonttia 19
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laurilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko



www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12408 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.3.2016

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1232-00/16, Tähtitorninkatu 16-18, 18.3.2016 mennessä.

Kaavamuutos ei koske katua, mutta kiinteistön muutostöihin saattaa liittyä katurakenteisiin liittyviä vaikutuksia. Tukimuurien ja katurakenteiden yhteensovittaminen tulee huomioida kaavaa laadittaessa.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavaprosessissa ovat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

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



7.8.2017

Asia/2

olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 23.2.2016

HEL 2015-010121 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.2.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suomen Lähetysseuran käytössä olevat rakennukset Tähtitorninkadun varrella muutetaan ja osittain palautetaan asuinkäyttöön. Kirkkosali säilyy ennallaan nykyisessä käytössä. Molempien rakennusten suojelumääräykset uudistetaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitalan alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloön (Tähtitorninmäen observatorio ja puisto sekä Kirurginen sairaala).

Arkkitehti Karl August Wreden suunnittelemat rakennukset Lähetysseuran tarpeita varten valmistuivat 1900 (Tähtitorninkatu 18) ja 1906 (Tähtitorninkatu 16). Rakennuksista on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Optiplan, 2015).

Tähtitorninkatu 16-18:n rakennuksissa on kolme kerrosta ja ullakko. Rakennusten ensimmäinen kerros sijaitsee katutaso alapuolella siten, että rakennusmassa on sisäänvedetty katulinjasta, jolloin kadun ja rakennuksen väliin jää solamainen syvennys. Kahteen porrashuoneeseen kuljetaan kadulta johtavaa siltaa pitkin.

Uusgoottilaista tiiliarkkitehtuuria edustavien rakennusten kattomuoto on vaihteleva torneineen ja erikoikoisine kattolyhtyineen. Katujulkisivun vaihtelevat ikkunamuodot, lasimaalaukset ja muut koristeaiheet ovat arkkitehtuurille ominaisia.

Asemakaavan muutoksessa YK-korttelialue muutetaan Asuinkerrostalojen korttelialueeksi. (AK). Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja



kirkkosalin yläpuolelle saa lisäksi sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai palvelutiloja. Kolmeen kerrokseen ja ullakolle saa sijoittaa asuntoja.

Molemmat rakennukset merkitään asemakaavaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiksi merkinnällä sr-1. Määräysosassa määritellään suojelun ja korjaamisen lähtökodit ja mainitaan myös suojeltavat sisätilat.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi
