



# TAKA-TÖÖLÖ

KORTTELI 464, TONTTI 15

POHJOINEN HESPERIANKATU 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12315  
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)  
korttelin 464 tonttia 15

Kaavan nimi: Urlus-säätiö  
Hankenumero: 0961\_7  
HEL 2012-009892

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.12.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2014  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.1.–9.2.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 28.9.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Pohjoisen Hesperiankadun  
ja Töölöntorinkadun kulmassa olevaa yhtä tonttia.



## SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	4
Tavoitteet .....	4
Mitoitus.....	5
Korttelialueet .....	5
Liikenne.....	5
Palvelut .....	6
Luonnonympäristö.....	6
Suojelukohteet .....	6
Yhdyskuntatekninen huolto .....	6
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ..	7
Ympäristöhäiriöt .....	7
Pelastusturvallisuus.....	7
Vaikutukset.....	7

## LIITTEET

- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet
- 3 Seurantalomake
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavan muutos tai sen pienennös
  - Havainnekuva
  - Ote maakuntakaavasta
  - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
  - Ote Yleiskaava 2002:sta
  - Ote voimassa olevista asemakaavoista
- 6 Kuvaliite suojelukohteista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Rakennushistoriaselvitys 2014, Arkkitehtuuritoimisto Helena Hökkä Oy

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Jukka Kähkönen  
toimistopäällikkö arkkitehti Janne Prokkola  
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)  
liikenneinsinööri Mika Kaalikoski  
teknis-taloudelliset asiat, insinööri Peik Salonen ja insinööri Kati Valkama  
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

#### Kaupunginmuseo:

yksikön päällikkö Anne Mäkinen

### Hakija

Urlus-säätiö

## TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Kiinteistö Oy Urlus Helsingin suojeluskuntatalo suojellaan. Asemakaavan muutoksella turvataan rakennuksen ja sen arvokkaiden sisätilojen säilyminen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa 2 450 k-m<sup>2</sup> asumisen sijoittamisen Urlus-säätiön omistamaan rakennukseen. Muuten kaavassa päivitetään sekä merkintä ajan tasalle liikerakennuksen korttelialueeksi että tontin kerrosala vastaamaan nykytilannetta.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Urlus-säätiön aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla sekä kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavaa on valmisteltu yhdessä kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa esitettiin kaavakartan luettavuuteen kohdistuvia ja muuntamotilan tarpeeseen kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumisen sijoittamisen rakennukseen sekä muuttaa tontin käyttötarkoitus

muilta osin vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennus suojellaan.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 3 652 m<sup>2</sup>.

Tarkistettu kerrosala on 13 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista saa olla enintään 2 450 k-m<sup>2</sup>.

## Korttelialueet

### Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 tontti on virasto- ja hallintorakennusten korttelialuetta.

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

Alue on RKY-alue (Taka-Töölön kerrostaloalue, RKY 2009). Alue on Docomomo-alue (Taka-Töölön asuinalue).

Alue sijaitsee Taka-Töölössä kantakaupungin rakennetussa kaupunkirakenteessa. Tontilla sijaitseva rakennus on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön. Tuolloin rakennuksessa oli asuntoja sekä yhdistyksen tiloja. Rakennus toimii nykyään liikerrakennuksena, jossa on toimistoja, liiketiloja, päiväkotia ja ravintola.

## Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue (KTA)

Olemassa oleva rakennus suojellaan. Käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan olevaa. Uutta asumista saa sijoittaa enintään 2 450 k-m<sup>2</sup>.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3 300 ajoneuvoa/vrk. Töölöntorinkadulla ja Döbelninkadulla liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa/vrk.

Alueen asukaspysäköinti sijaitsee pääsääntöisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan rakennuksen sisällä.

Olemassa olevat autonsäilytyspaikat 58 ap hyödynnetään täysimääräisesti. Tontille on myös osoitettava myös polkupyöräpaikat.

koja. Ajoyhteys kellarissa ja pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintitilaan on järjestetty Pohjoiselta Hesperiankadulta rakennuksessa sijaitsevan nosto-ovilla varustetun ajoluiskan kautta.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueella on hyvät kantakaupungin palvelut.

Rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja sekä päiväkodin tiloja.

## Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Urlus-säätiön omistama rakennus on entinen Helsingin suojeluskuntapiirin talo. Tällä hetkellä rakennus on pääosin toimistokäytössä. Entinen suojeluskuntapiirin talo on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, (RKY 2009 -kohde) Taka-Töölön kerrostaloaluetta, joka kuuluu kansainvälisen docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Rakennus suojellaan merkinnällä sr-1:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. 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 rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on kaukolämpöverkosto.



Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualan maanpinta Pohjoisella Hesperiankadulla on noin +13.0. Döbelninkadulla suunnittelualan pohjoisreunalla maanpinta on noin +18.0-+19.0.

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, eteläosassa esiintyy saven yläpuolista täytemaa-aluetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3 - 5 metriä. Lähin pohjaveden havaintopiste sijaitsee Pohjoisella Hesperiankadulla tontin kohdalla, jossa pohjaveden havainnot ovat vaihdelleet välillä +7.59...+9.20. Tontin alueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli.

Rakennuspiirustusten mukaan nykyisessä rakennuksessa on ollut öljysäiliöitä. Lisäksi piirustuksissa on kuvattu vanha öljynerotuskaivo. Maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tutkimustietoa.

Alueella on ollut öljynerotuskaivo ja rakennuksessa öljysäiliöitä. Ennen muutostöitä on varmistettava, että öljyhiilivetyjä ei ole päässyt rakenteisiin tai maaperään, sekä arvioitava mahdollinen kunnostustarve.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3 300 ajoneuvoa/vrk. Töölöntorinkadulla ja Döbelninkadulla liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa/vrk.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Pelastusturvallisuus

Jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon pelastusturvallisuus ja varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille.

Vaikutukset

Rakennuksen suojeleminen ja uudiskäyttö säilyttää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia ympäristön vihreyteen tai liikenteeseen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Kaavamuutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Helsingissä 28.9.2015

Olavi Veltheim

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (asemakaavan muutos nro 12315)

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. 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 ominaispiirteitten säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohtaksi.

## 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 kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8966 (vahvistettu 16.4.1985). Kaavan mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta.

Kaavamuutosalueella on rakennuskielto nro 12259 maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukaan (27.1.2014).

Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pisara-radan maanalainen asemakaava sijoittuu tämän kaavamuutosalueen alapuolelle. Kaava on saanut lainvoiman 7.8.2015.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 30.12.2013.

#### Maanomistus

Tontin omistaa Urlus-säätiö.

#### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaava-selostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET (asemakaavan muutos nro 12315)

## Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille Urlus-säätiön hakemuksen johdosta (saapunut 2.7.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 2.12.2013).

## Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat esillä 16.12.2013–17.1.2014 esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipide kohdistui tontin pysäköinnin suunnittelemiseen osana alueen kehittämistä niin, etteivät uudet tarpeet pysäköinnille rasita enempää olemassa olevaa ympäristöä ja, ettei lisääntyvä liikenne lähikaduilla vaaranna jalankulkijoiden turvallisuutta.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutoksen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan kokonaisuudessaan rakennuksen sisälle.

Viranomaisten kannanotot

Kaupunginmuseolla (15.1.2014), varhaiskasvatusvirastolla (11.12.2013) ja rakennusvalvontavirastolla (17.12.2013) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Kiinteistövirasto ilmoitti (15.1.2014) lisätietona:

Kv/to: Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

## Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

## Ehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.1.–9.2.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon johtokunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Yleisten töiden lautakunta totesi, että tontin ajoneuvoliikenne ja jalankulkuliikenteen liittyminen katualueeseen ei selviä asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavassa tulee esittää, miten maanalaisiin tiloihin ajetaan ja miten piha-alueet liittyvät katuun.

Helen Sähköverkko Oy esitti, että asemakaavaan lisätään kaavamääräyksenä: Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumuuntamolle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen läheisyydessä, jolloin rakennuksen tuloilman otto on järjestettävä etäältä päästölähteistä (kadut) eli suojan / pihan puolelta ja mahdollisimman korkealta. Asuinhuoneistojen ja päiväkodin tuloilma on suodatettava tehokkaasti.

Asemakaavamuutos huomioi arvokkaan rakennuksen suojelutavoitteet niiden edellyttämällä tavalla.

Vastine

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon viitaten todetaan, että rakennus tullaan kaavam muutoksen yhteydessä suojelemaan kaavamerkinnällä sr-1. Asuntojen korvausilma tulisi ottaa rakennuksen katolta ja julkisivuihin tehtäviä muutoksia tulisi välttää. Asuntojen terveelliseen ilmanvaihtoon liittyvät näkökohdat huomioidaan ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään muutostöiden toteutus suunnittelun yhteydessä.

Muutokset, jotka on tehty julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartassa Töölöntorinkatuun rajautuvaa istutettavan tontin osan rajausta on muokattu niin, että piha-alueen liittyminen katualueeseen ilmenee kaavakartasta selvemmin. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty määräys: "Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumuuntamolle."

Kaavaselostukseen on tehty lisäys tekstiin kohtaan Liikenne: "Ajoyhteys kellarissa ja pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintitilaan on järjestetty Pohjoiselta Hesperiankadulta rakennuksessa sijaitsevan nosto-ovilla varustetun ajoluiskan kautta."

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehtyjen muutosten käsittely

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.9.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	05.11.2014
<b>Kaavan nimi</b>	14. Taka-Töölö nro 12315		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	02.12.2013
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112315
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,3652	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,1060	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,3652

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

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>0,3652</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>3,56</b>		<b>2000</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	<b>0,3652</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>3,56</b>		<b>2000</b>
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>	<b>0,1060</b>	<b>29,0</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>0</b>	<b>1</b>	<b>13000</b>

## Alamerkinnt

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>0,3652</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>3,56</b>		<b>2000</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
KTA	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
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>	<b>0,1060</b>	<b>29,0</b>			
maa	0,1060	100,0			

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>0</b>	<b>1</b>	<b>13000</b>
Asemakaava	0	0	1	13000



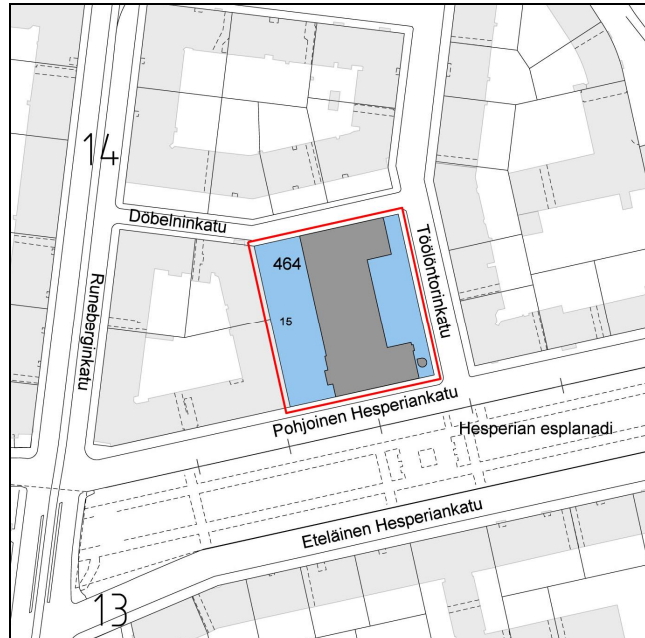
# TAKA-TÖÖLÖ, KORTTELI 464, TONTTI 15 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15 (kortteli 464, tontti 15) olevaa rakennusta.

## Nykytilanne

Tontilla oleva rakennus on Ur-lus-säätiön omistuksessa. Rakennus on pääasiassa toimistokäytössä. Katutasossa on liiketiloja.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Osa (2 450 k-m<sup>2</sup>) rakennuksesta muutetaan asumiseen. Muuten rakennus (yht. 13 000 k-m<sup>2</sup>) pysyy liiketilakäytössä. Kaava muutetaan tältä osin vastaamaan käyttöä. Rakennuksen suoje-lutarve selvitetään.

## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omis-tajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontin omistaa Urlus-säätiö.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuo-delta 1984 tontti on virasto- ja hallintora-kennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty ker-rostalovaltaiseksi alueeksi. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Alue on RKY-alue (Taka-Töölön ker-rostaloalue, RKY 2009). Alue on Docomo-alue (Taka-Töölön asuinalue).

## Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaa- van muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuk- sen hakijan kanssa käytävissä neuvotte- luissa.



## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 16.12.2013–17.1.2014.:

- kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laituri, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 17.1.2014** 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 keväällä 2014.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2014 loppussa.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö seura ry, Töölö ry
- Helsingin Yrittäjät, Töölön yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, varhaiskasvatusvirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsi-





jöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

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)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Janne Prokkola  
puhelin 310 37233  
sähköposti [janne.prokkola\(a\)hel.fi](mailto:janne.prokkola(a)hel.fi)



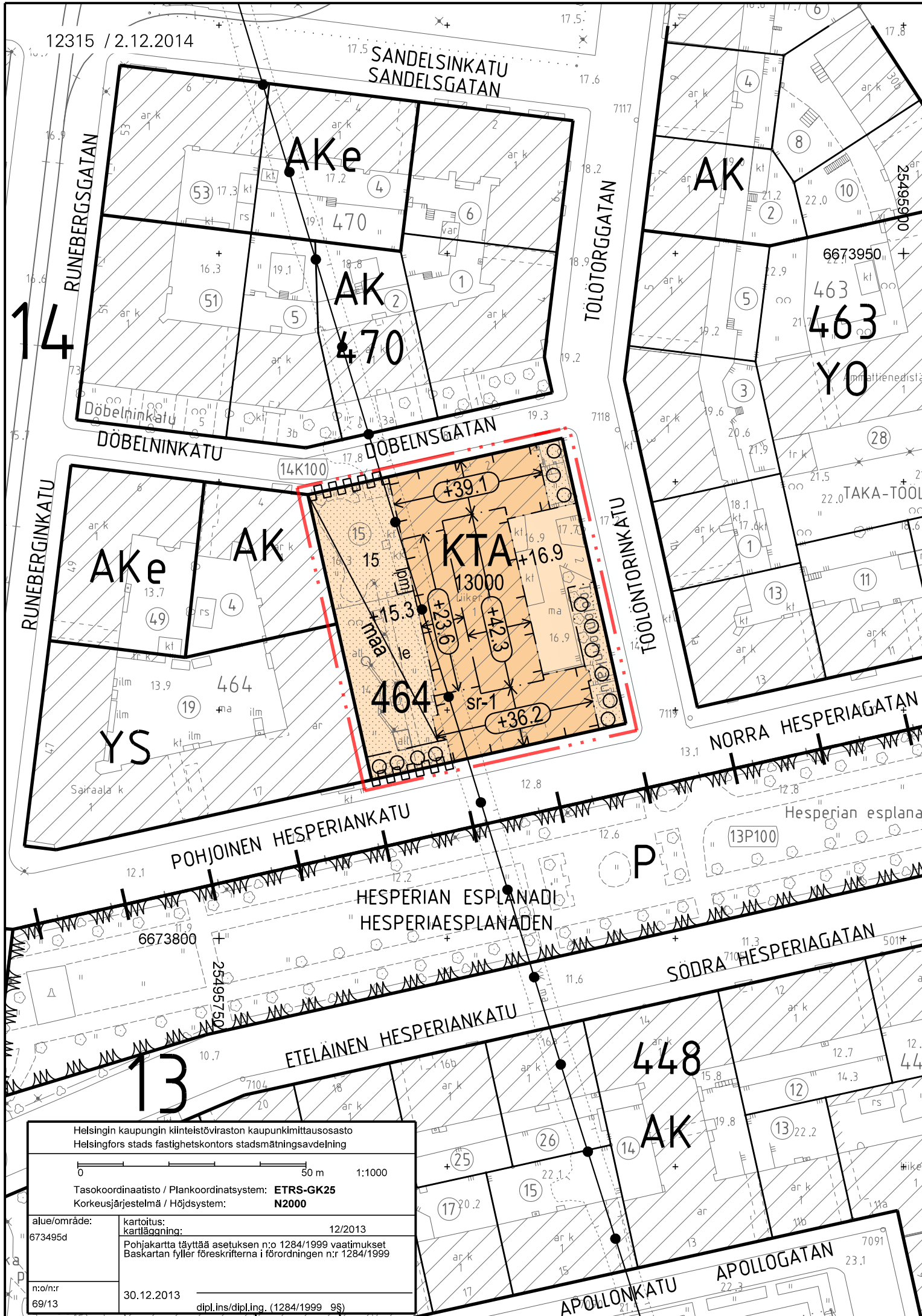


Ilmakuva  
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15  
Liite selostukseen nro 12315

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto



12315 / 2.12.2014



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 673495d	kartoitus: karttägning: 12/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 69/13	30.12.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9S)




# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**KTA**


Liike- ja toimistorakennusten sekä asuin-kerrostalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa asuntoja enintään 2 450 k-m<sup>2</sup>.

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

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

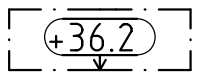
 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**464** Korttelin numero.

**15** Ohjeellisen tontin numero.

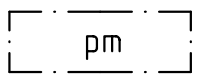
**13000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

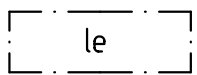
**+15.3** Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

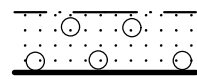
 Rakennusala.

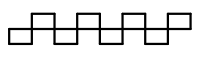
 Maanalainen auton säilytyspaikka.

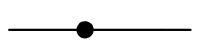
 Tontin osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavat katetut portaat.

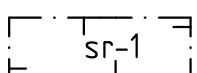
 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

 Istutettava tontin osa.

 Istutettava tontin osa, jossa tulee olla myös puita ja pensaita.

 Tontin rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Maanalainen teknisen huollon tunneli. Tunnelien kohdalla kalliota ei saa louhia siten, että tunneleille aiheutuu haittaa.

 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat A-porrashuone, 1.krs. aula ja juhlasali ja näihin liittyvä tilasarja.

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.

Mikäli rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä (1.krs. juhlasali, aulatilat, ravintolasalin julkisivu, alkuperäinen puukunoiden ikkunajako, porrashuoneen pysty teräsikkunanauha) tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen ja porrashuoneiden, rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen/palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Uusien parvekkeiden rakentaminen ei ole sallittu.

Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin.

Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumun- tamolle.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin asuinkerrosalasta.

Pysäköintipaikkojen poistoilmaa ei saa johdtaa pihamaalle.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille tulee sijoittaa 58 autopaikkaa.

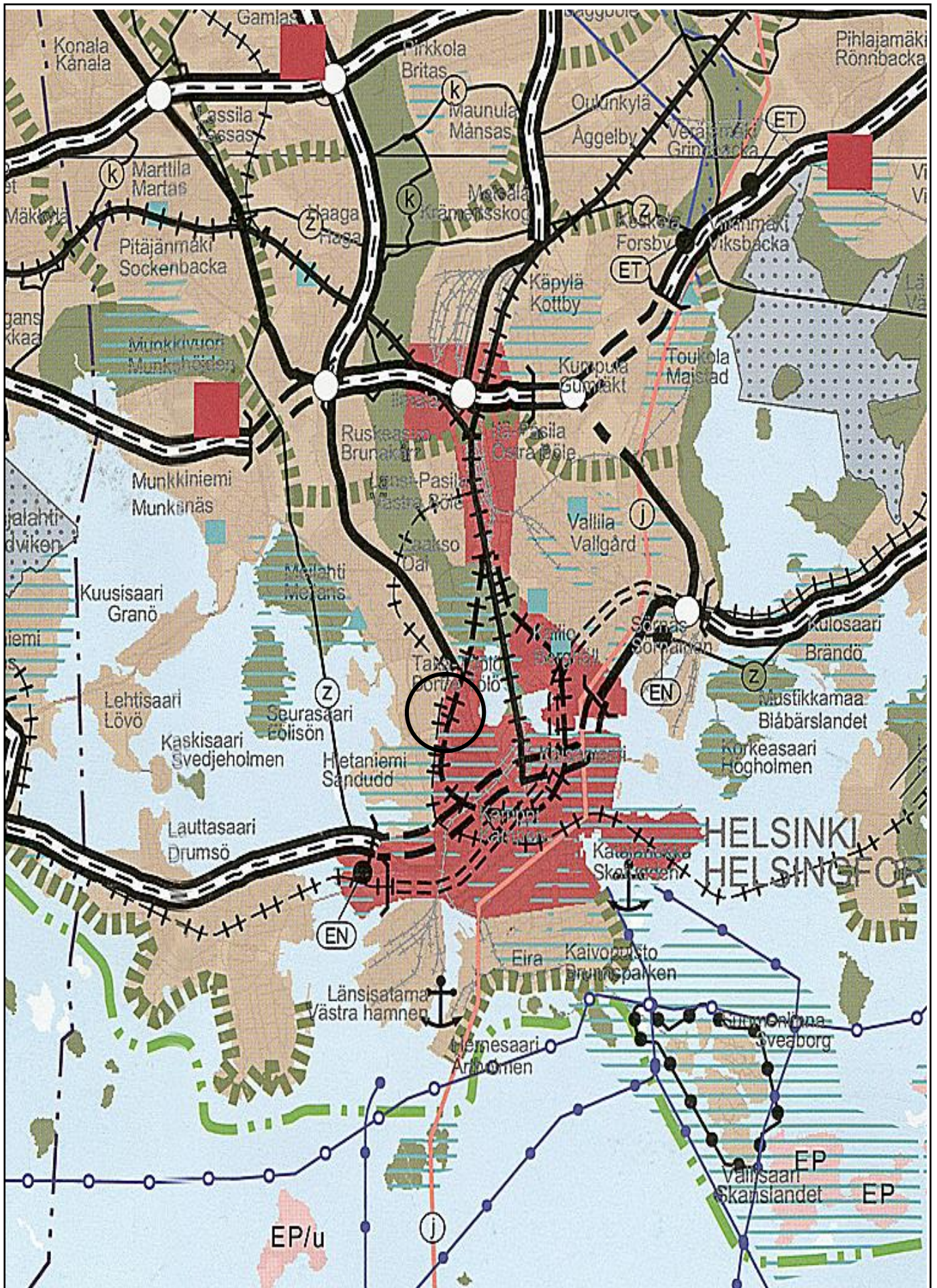
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





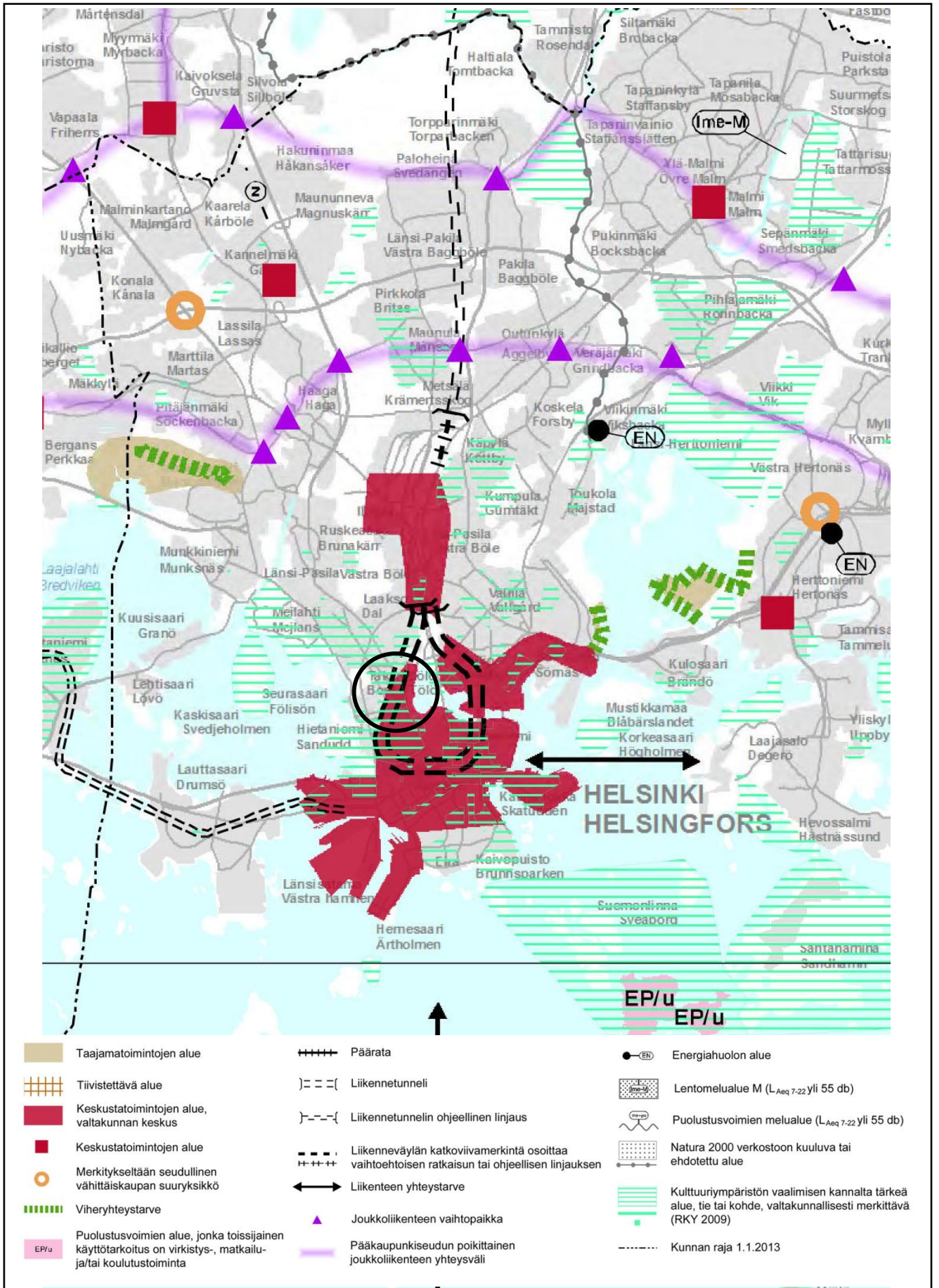


**Ote maakuntakaavasta**

Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15

Liite selostukseen nro 12315

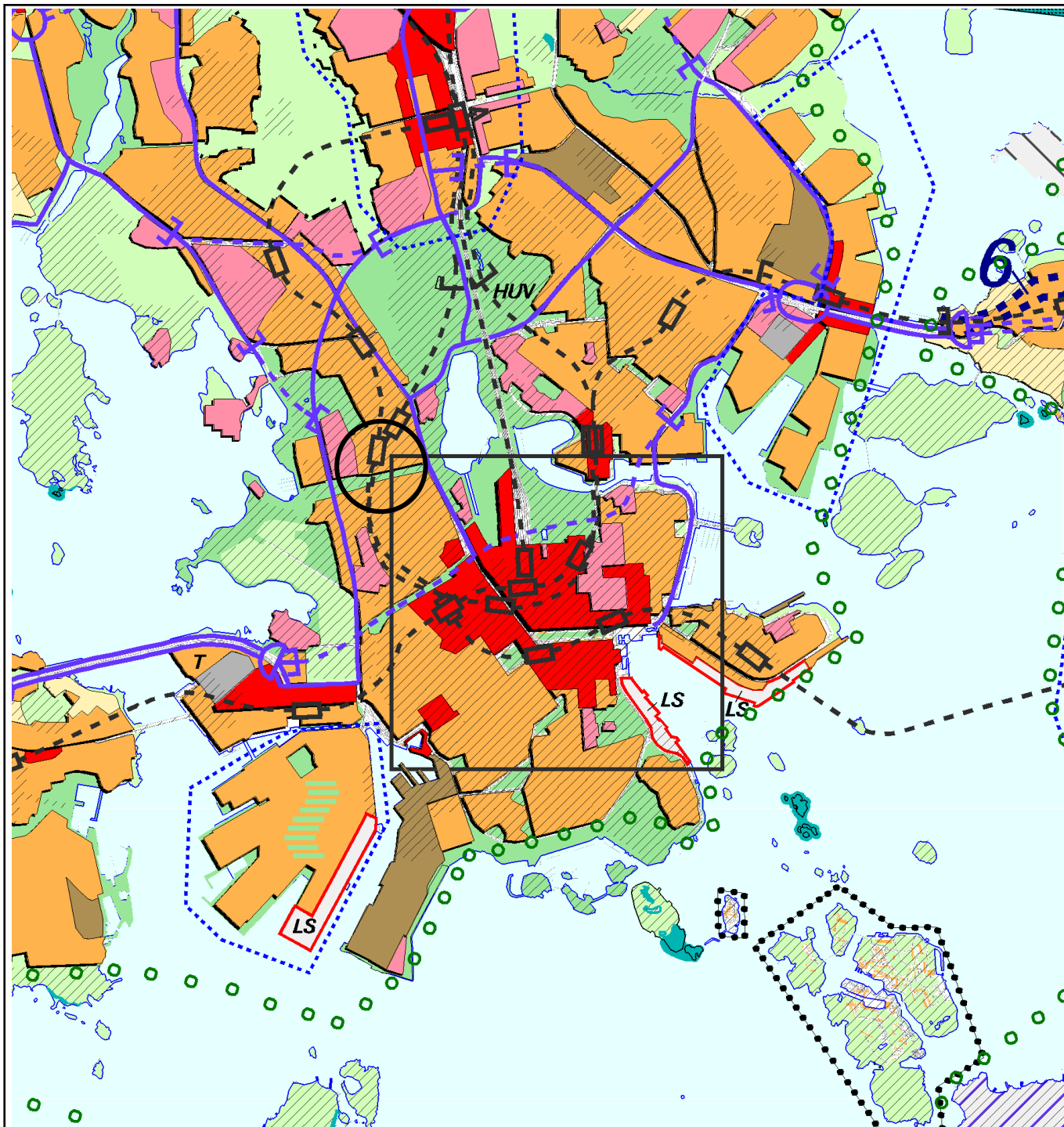


































Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15  
Liite selostukseen nro 12315

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto

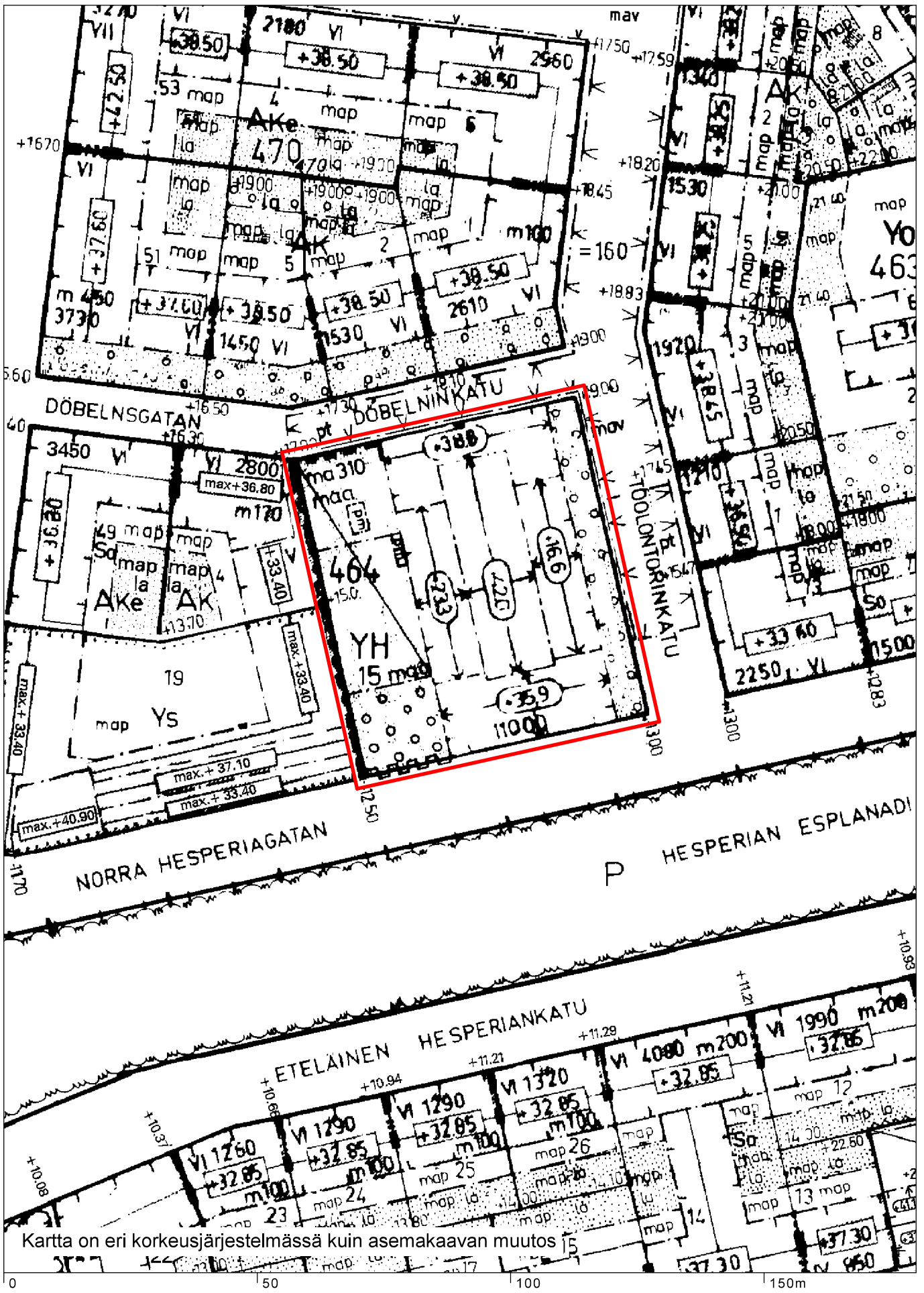




	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	T Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
	HUV Ympärivuotuisena työalaluena kehitettävä alue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
	EA Ekoasumisen kokeilualue.				VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta  
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15  
Liite selostukseen nro 12315





Ote voimassa olevista asemakaavoista  
 Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15  
 Liite selostukseen nro 12315

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kantakaupunkitoimisto

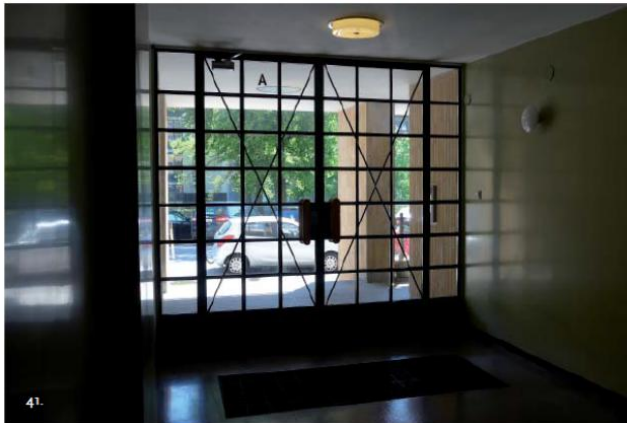


# Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

## Suojelutavoitteet:

### 1. Kerros:

- säilytettävät ja entistettävät tilat ovat aula ja juhlasali tilasarjana sekä porrashuone A (porrashuone kokonaisuudessaan kaikissa kerroksissa). Näiden tilojen tulisi säilyä julkisessa / puolijulkisessa käytössä liiketilana yms.

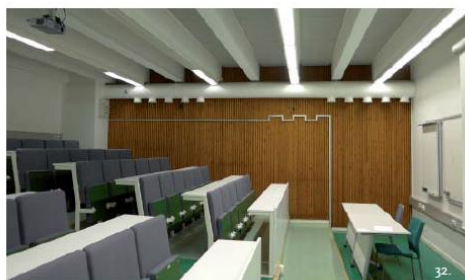


#### Kuvat 27-32

Ensimmäisen kerroksen juhlasalissa ja vaatehallissa käytettiin tehosteina ja seinäverhouksena lakattua puurimoitusta. Joitakin rimoituksia löytyy edelleen nykyisen kuntokeskuksen tiloista: pilareiden ympäriltä (kuva 27), kuntosalin seinältä (kuva 28), ja samaa aihetta varioiden kuntosalin iv-kuilun

ilmanvaihtoaukkojen ritoista (kuva 29). Kuntosalin tiski (kuva 30) ei ehkä ole alkuperäinen, mutta sen verhoiluun on käytetty alkuperäisiä rimoja.

Myös entisen parven, nykyisen auditorion seinässä on alkuperäinen puurimaverhous (kuvat 32 ja 33).



# Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

## Julkisivut:

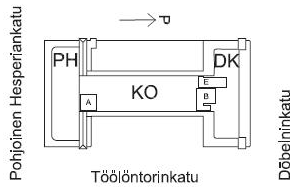
- julkisivut säilytetään rapattuina ja sokkelit terastirapattuina

## NYKYTILA JA SÄILYNEISYYS • JULKISIVUT • PH-siipi etelään ja itään

Julkisivuista on luetteloitu vain ne rakennusosat tai materiaalit, jotka ovat alkuperäisiä tai lähes alkuperäisiä.

Kuva 64

- 1) teras-lasi-ikkuna ja -ovi (maalattu, väri vaihdettu, lasitettu uudelleen)
- 2) laatoitettu pilari
- 3) suojakaide
- 4) terastirapattu sokkeli



Kuva 65

- 1) väestönsuojan varauuskäynti (ovi uusittu)
- 2) teras-lasialkovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 3) puu-ulko-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 4) terastirapattu sokkeli



- Pohjoisen Hesperiankadun 1. kerroksen pilarien laatoitus säilytetään
- katutason sisäänvedetty pylväskäytävä tulee säilyttää avonaisena ja katoksen alkuperäiset upotetut valaisimet säilytetään

Kuvat 66 ja 67  
Alkuperäiset ulkoportaat kaiteineen. Liiketilöjen sisaankäynti Pohjoisella Hesperiankadulla.



Kuva 68

A-portaan sisaankäyntisyvynys. Kaikki rakennusosat, materiaalit ja valaisimet ovat alkuperäisiä. Katto maalauksunnostettu, samoin kasijohteet.

Kuva 69

Sisaankäyntisyvynys Pohjoisella Hesperiankadulla. Teraslasiseina oivneen osittain alkuperäinen; vanhat terasosat, mutta lasitettu uudelleen. Muut rakenteet alkuperäisiä, katto maalattu.

# Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- alkuperäiset teräslasi-ikkunat ja ovet sekä alkuperäiset puurakenteiset ovet säilytetään he-loineen



Kuva 76  
1) teräsrappaus sokkeli  
2) kassiohheet (maalattu, sävy muutettu)  
3) teräsovi (maalattu, sävy vaihdettu) ja vedin  
4) graniittiportaat

Kuva 77  
Alkuperäinen puuvedin.

Kuva 78  
Alkuperäinen ikkuna, (ulkopuolteen väri muutettu) hh



Kuvat 80 ja 81  
Alkuperäinen umpipuuovi. Ulkopuoli maalauskunnostettu, sisäpuolella edelleen todennäköinen alkuperäinen sävy.

Kuva 82  
1) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)  
2) suojakaitteet  
3) yläikkunat (maalattu, sävy muutettu)





## Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- porrashuoneiden alkuperäiset korkeat vertikaaliset teräslasi-ikkunat tulee säilyttää ja muutetut palauttaa alkuperäiseen asuunsa



- kaikki alkuperäiset parvekkeet kaiteineen säilytetään
- kaikki piiput säilytetään

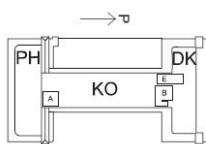
Kuva 87

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) puuikkuna
- 3) piippu

Kuva 88

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) parvekelaitteiden suojapellit
- 3) piippu

Pohjoinen Hesperiankatu



Töölönatorinkatu

Döbelninkatu



## Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- katutason pyöreä varauloskäytävä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa säilytetään



- ravintolan katos upotettuine valaisimineen säilytetään

Kuva 72

- 1) valaisimet
- 2) vedin
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolasella)
- 4) katto maalattu



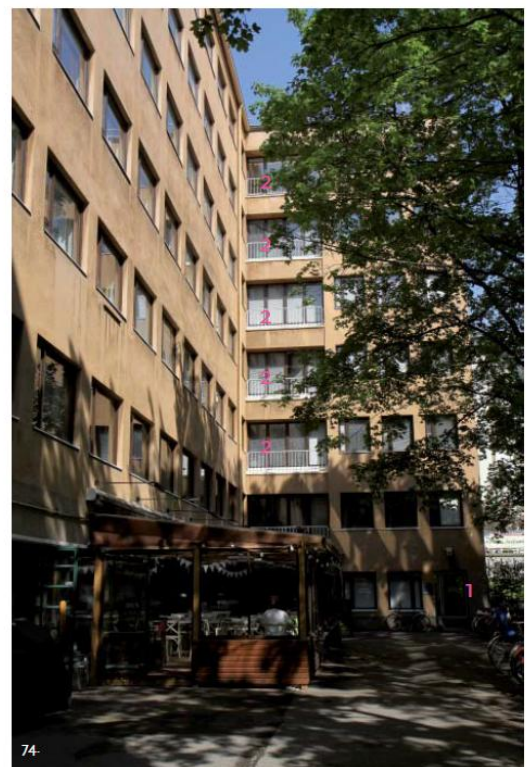
Kuva 73

- 1) katos (maalauksunnostettu, pellitykset mahdollisesti uusittu)
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolasella)



Kuva 74

- 1) terassirapattu sokkeli
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)



## Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- alkuperäinen ilmanvaihtokonehuoneen sisäänkäyntikatos säilytetään



Kuva 84  
1) terasirapattu sokkeli  
2) suojakaiteet (maalattu)  
3) ranskalaisen parvekkeiden  
kaiteet (maalattu)

Kuvat 85 ja 86  
Alkuperäinen iv-konehuoneen  
sisäänkäyntikatos. Mahdollisesti  
rapattu, mutta vähintään  
maalattu uudelleen. Juuripelti ei  
alkuperäinen.

Valokuvat: valokuvaaja Helenä Hökkä, Koy Urlus Rakennushistoriaselvitys 2014