



26.08.2015

Kaj/15

## § 193

### Detaljplaneändring för tomten 28 i kvarteret 463 i Bortre Tölö (nr 12309, Tölögatan 28)

HEL 2014-000139 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 28 i kvarteret 463 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 12309, daterad 4.11.2014 och ändrad 9.6.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty 5.8.2015
- 3 Havainnekuva, 4.11.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014 liitteineen, täydennetty 9.6.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4



Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Bilaga 5 Bilaga 6 Förslagstext Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplanen gör det möjligt att omdisponera skolhuset i Sibelius-Akademins användning för boende och att bygga till vid ändringsarbetet.

Byggnaden på tomten skyddas. Nybyggnadsdelen kompletterar den enhetliga helheten med flervåningshus huvudsakligen från 1930-talet kring området för detaljplaneändringen. Nybyggnadens läge, storlek och exteriör har anpassats till den skyddade byggnaden och den omgivande kvartersgården.

Tomten omdisponeras från kvartersområde för byggnader för undervisningsändamål (YO) till kvartersområde för flervåningshus, som är kulturhistoriskt värdefullt (AK/s). Ändringsområdet omfattar 3 268 m<sup>2</sup>. Byggrätten i detaljplaneändringen uppgår till 8 140 m<sup>2</sup> vy, varav 6 050 m<sup>2</sup> utgör befintlig våningsyta och 2 090 m<sup>2</sup> ny våningsyta.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för markanvändningen och generalplanen med rättsverkningar, och den främjar möjligheterna att uppnå stadens strategiska mål.

Detaljplaneändringen gäller tomten i ändan av Dunckergatan i Bortre Tölö. Sibelius-Akademien är verksam i skolhuset, som stod färdigt 1931. Byggnaden ritades för Anstalten för yrkenas främjande (arkitekt Väinö



Vähäkallio) och ändrades till skolhus år 1980. I dagens läge finns där undervisnings-, övnings- och kansli lokaler, en matsal, en konertsal, gallerilokaler, motionslokaler och verkstadslokaler för instrumentreparation. Byggnaden är arkitektoniskt, byggnadshistoriskt och stadsbildsmässigt synnerligen värdefull.

I den gällande detaljplanen är tomten upptagen som kvartersområde för byggnader för undervisningsändamål (YO). Den maximala våningsytan för tomten är 6 050 m<sup>2</sup>. Detaljplanen har inga skyddsbebyggelser för byggnaden. För en del av området under detaljplaneområdet gäller detaljplanen för den underjordiska Centrumslingen, som stadsfullmäktige godkände 17.6.2015.

Området är beläget i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, flervåningshusområdet i Bortre Tölö) inom stadsstrukturen i innerstaden.

Fastigheten ägs av Helsingfors universitet/Finlands Universitetsfastigheter Ab.

#### Innehåll i detaljplaneändringen och motiveringar

Undervisningsverksamheten i byggnaden håller på att läggas ned, och det har inte hittats någon aktör för fortsatt verksamhet enligt den nuvarande dispositionen.

Detaljplaneändringen baserar sig på en referensplan som sökanden har utarbetat och som efter utkastfasen har bearbetats utifrån växelverkan.

Genom detaljplaneändringen ändras tomten till ett kvartersområde för flervåningshus, som är kulturhistoriskt värdefullt (AK/s). Den befintliga byggnaden och dess värdefulla interiörer skyddas med beteckningen sr-1. Målet med skyddsbebyggelsen är att trygga att byggnadens skyddsvärden bevaras och den beaktar detaljplaneområdets särdrag.

På tomten anvisas en byggnadsyta för en nybyggnadsdel som kompletterar omgivningen. Dess läge, höjd och fasadmaterial styrs med detaljplanebestämmelser. Hela gårdsplanen ska planteras och dit får inte förläggas bilplatser eller servicebyggnader. Detaljplanen har dessutom bestämmelser om iståndsättning och plantering av gårdsområdena och om materialen för dessa. Bilplatserna ska anvisas i underjordiska parkeringslokaler utanför tomten eller i närliggande parkeringsanläggningar.

Ändringsområdet omfattar 3 268 m<sup>2</sup>. Byggrätten i detaljplaneändringen uppgår till 8 140 m<sup>2</sup> vy, varav 6 050 m<sup>2</sup> utgör befintlig våningsyta och



26.08.2015

Kaj/15

2 090 m<sup>2</sup> ny våningsyta. I och med omdisponeringen räknas källarvåningen i den skyddade byggnaden till byggrätten. Den egentliga tillbyggda våningsytan på tomten blir därmed 1 480 m<sup>2</sup> vy.

#### Konsekvenser och kostnader till följd av detaljplaneändringen

Skyddet och omdisponeringen av byggnaden gör att områdets kulturhistoriska värden bevaras och främjar möjligheterna att uppnå de riksomfattande målen för markanvändningen.

De stadsbildsmässiga förändringarna gäller tillbyggnadsdelen på innergården, som ändrar vyerna från granntomterna och belysningsförhållandena där.

Detaljplanen har ingen större inverkan på trafikvolymen eller den tekniska försörjningen i området.

Att detaljplanen genomförs innebär inga kostnader för staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Tomtagaren Helsingfors Universitetsfastigheter Ab har 10.3.2014 anhållit att detaljplanen ska ändras så att kvarteretsområdet för undervisningsverksamhet omdisponeras för boende.

En konsult har för sökanden utrett hur området kan användas och vilka möjligheter det finns till kompletterande utbyggnad i en referensplan, som har utgjort underlag för detaljplaneändringen. Efter utkastfasen har skuggförhållandena i kvarteret utretts och referensplanen bearbetats utifrån växelverkan.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Ett diskussionsmöte om detaljplaneutkastet och om studierna efter utkastfasen ordnades hösten 2014.

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har det kommit in nio åsikter per brev och e-post. Muntliga åsikter framfördes dessutom vid diskussionsmötet och per telefon. Åsikterna gällde främst hur den skyddade byggnaden och gårdsområdena används och ändras, likaså nybyggnadsdelens storlek, exteriör och läge. Åsikterna har beaktats under arbetet på detaljplaneförslaget.

Vid beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med de berörda förvaltningarna och med Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.



Myndigheternas ställningstaganden gällde bl.a. tryggande av att byggnadens värefulla särdrag bevaras, utveckling av planeringslösningar och anpassning av nybyggnadsdelen till den skyddade byggnaden med omgivande kvarter. Myndigheternas ställningstaganden och utlåtanden ingår som bilaga och de har beaktats under arbetet på detaljplaneförslaget.

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av åsikterna och myndigheternas ställningstaganden liksom också genmälena till dessa. En promemoria om diskussionsmötet utgör bilaga till rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplaneändring hölls officiellt framlagt 5.2.2014–12.1.2015. Tio anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Anmärkningar och ändringar med anledning av dessa

Anmärkningarna gällde den skyddade byggnadens disposition, rivning av den ursprungliga flygeln och av den senare byggda reservutgången, byggandet av nybyggnadsdelen och dess läge, storlek och lämplighet i den omgivande kvartershelheten, belysningsförhållandena i bostäderna och på gårdarna på granntomterna och bestämmelsen om familjebostäder. Dessutom ifrågasattes detaljplanematerialets korrekthet och planläggningsprocessens lagenlighet.

Anmärkningarna har beaktats genom att bestämmelserna om arrangemangen på gårdarna och om anpassning av nybyggnadsdelen till omgivningen har preciserats. Taklifthöjderna i detaljplaneförslaget har justerats så att de följer mätningssritningarna och det nya höjdsystemet.

Stadsplaneringsnämndens svar på anmärkningarna, som utgör kommunens motiverade ställningstagande, framgår närmare av rapporten om växelverkan.

#### Utlåtanden och ändringar med anledning av dessa

Fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, byggnadstillsynsverkets stadsbildsavdelning, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget. Helsingfors Energi har meddelat att det inte finns någonting att invända i saken.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att planeringsområdet utgör område för tätortsfunktioner i sammanställningen av landskapsplanerna för Nyland (2014) och



område som är viktigt med tanke på kulturmiljön och som är av riksintresse (RKY 2009). En reservering för en trafikunnel (Centrumslingan) är dragen genom området. NTM-centralen anser att detaljplanen följer de översiktligare planerna och beaktar de mål som byggnadsskyddet och kulturmiljön ställer på denna.

Museiverket tillstyrker förslaget, men föreslår vissa preciseringar i detaljplanebestämmelserna. Museiverket påpekar att de värdefulla interiörerna och byggnadsdelarna inomhus är välbevarade och att skyddsbestämmelserna bör utgå från att de snarare bevaras än återställs. Målen i detaljplanebeskrivningen om nybyggnadsdelens lämplighet i stadsbilden och skydds målen för gården bör införas i detaljplanebestämmelserna.

Fastighetsnämnden, miljöcentralen och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om ändringsförslaget. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de allmänna vattenledningarna i området är färdiga. Ändringsförslaget kräver inte någon flyttning av ledningar.

I de andra utlåtandena föreslogs det att gång- och servicevägen framför ändringsområdet ska ändras till en del av fastighetens tomt, att brand- och räddningssynpunkter i synnerhet med avseende på skydds målen ska beaktas, liksom också de behov som föranleds av lanseringsvägen till distributionstransformatorstationen i fastigheten, ventilationen i denna och tillgängligheten till transformatorstationslokalen.

Byggnadstillsynsverket konstaterar att detaljplaneförslaget innebär att en del frågor som också hänför sig till planläggningen måste utredas i bygglovsfasen, såsom möjligheterna till en detaljplanebestämmelse som kräver bilplatser utanför tomten, utredning av konstruktionernas skick och trafikbullret i relation till skyddsbestämmelserna i detaljplanen. reserv- och räddningsvägar till tillbyggnaden och bl.a. möjligheten till naturlig belysning i bostadsrum i eventuella loftbostäder.

Utlåtandena har refererats närmare och bemötts i rapporten om växelverkan.

Utlåtandena har beaktats dels genom att bestämmelserna har preciserats när det gäller målet att bevara byggnaden och den övriga omgivningen och att anpassa nybyggnadsdelen till omgivningen, dels genom att skyddsbestämmelsen för interiörerna och gårdarna har preciserats. En bestämmelse om att utrymmena för transformatorstationer ska placeras i byggnaderna ingår.

De ändringar som gjorts framgår närmare av bilagan "Tehdyt muutokset" och av detaljplanebeskrivningen.



26.08.2015

Kaj/15

Till slut

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens justerade framställning, som nämnden antog enhälligt. Stadsplaneringskontoret har uppdaterat detaljplanebeskrivningen i fråga om Centrumslingan.

Till detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med markanvändningsavtal. Ett sådant undertecknades 1.7.2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty 5.8.2015
- 3 Havainnekuva, 4.11.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014 liitteineen, täydennetty 9.6.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäytösopimus, Töölönkatu 28 asemakaavan muutos nro 12309.pdf

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



26.08.2015

Kaj/15

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennuslautakunta  
Ympäristölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto (Koski)

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 695

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutoksen 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12309 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

10.08.2015 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi





26.08.2015

Kaj/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2015 § 190

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Ksv 4564\_1, Töölönkatu 28, karttaruutu G3/S3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

11.11.2014 Ehdotuksen mukaan

04.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 61

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Kiinteistökartta 61/673 495, Töölönkatu 28

Lausunto

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



Kiinteistölautakunta antoi 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tonttia 28 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12309 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että muutosalueen tontti 14463/28 on Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1931 valmistunut koulurakennus.

Muutosehdotuksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Olemassa oleva rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan merkinnällä (sr-1) ja tontille osoitetaan rakennusala uudisosalle.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 140 k-m<sup>2</sup>, josta 6 050 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan rakennusoikeuteen, joten varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin 14463/28 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  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.01.2015 § 32

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund



26.08.2015

Kaj/15

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 20.01.2015 § 21

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Sibeliuksen Akatemian tilojen muuttamista asumiskäyttöön ja mahdollistaa tontin lisärakentamisen.

Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu julkisesta toiminnasta yksityiseen asumiseen. Rakennuksen edustan jalankulku- ja huoltoreitti, joka nyt on yleistä aluetta, palvelee ainoastaan kiinteistön liikennettä ja huoltoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia rakennuksen sisäänkäynnin jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista osaksi kiinteistön tonttia, koska katualue palvelee yksinomaan kiinteistön tarpeita.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12309 edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

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

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 15

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Taka-Töölön (14.ko) asemakaavan muutoksesta nro12309, Töölönkatu 28 seuraavan lausunnon:



Asunnoista poistuminen hätätilanteessa tulee olla mahdollista omatoimisesti porrashuoneita 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.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234  
harri.laakso(a)hel.fi