



19.04.2017

Kaj/15

§ 194

Detaljplaneändring för tomten vid Mechelingatan 34 i Bortre Tölö (nr 12342, Rundradions gamla kontorsbyggnad)

HEL 2014-006631 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 484 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 12342, daterad 8.3.2016 och ändrad 8.11.2016 och 3.4.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4



19.04.2017

Kaj/15

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpal-
velut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller ett område för affärs- och kontorsbyggnader mellan Mechelingatan och Merikantovägen. Området begränsas i söder av Edesvikens kasernområde (byggd kulturmiljö av riksintresse enligt inventeringen 2009, Försvarmaktens 1930-talsarkitektur i Helsingfors) och i norr av ett kvartersområde för flervåningshus. Detaljpanelösningen möjliggör bostäder i en befintlig kontorsbyggnad. Markanvändningen ändras från kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus.

Den byggnad som tillhör Kiinteistö Oy Töölön Kesäkatu, Helsinki (f.d. Kiinteistö Oy Mechelininkatu 34 A) är Rundradions gamla kontorsbyggnad, ritad av arkitekten Kurt Simberg. Den skyddas med beteckningen sr-2. Tack vare detaljplaneändringen bevaras byggnaden och den värdefulla interiören.

Det blir ny bostadsvåningsyta på 17 500 m². Antalet personer som flyttar in uppgår till ca 430.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot landskapsplanen eller etapplandskapsplan 2. Området är i den gällande generalplanen från år 2002 upptaget som område dominerat av flervåningshus. Markanvändningen är densamma i detaljplaneändringen. I den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016) omfattas området av beteckningen "Innerstaden C2": "Centrum, som utvecklas som ett till funktionerna omväxlande område för boende, kommersiell och offentlig service, arbetslokaler, förvaltning, parker, rekreations- och motionservice samt stadskultur." Detaljpanelösningen strider alltså inte mot den nya generalplanen. I den gällande detaljplanen från 1999, nr 10671, är tomten kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Detaljpanelösningen medför inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdet är i privat ägo. Detaljpanelösningen baserar sig på en ansökan, och innehållet i den förhandlades fram med den sökande.



Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2016. Inga anmärkningar framställdes.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar att det i detaljplanebeskrivningen framhålls att detaljplaneområdet är utsatt för buller från fordonstrafik och att detta ska beaktas under den fortsatta planeringen. En buller- och luftkvalitetsutredning gjordes år 2014. NTM-centralen anser att den inte kan ta ställning till kravet på ljudisolering i byggnadsfasaderna eftersom utredningen inte är fogad till detaljplanebeskrivningen och resultaten från utredningen inte heller framgår av denna. Nivån på ljudisoleringskravet måste motiveras i detaljplanebeskrivningen, och därför måste det till denna fogas kartor där bullernivåerna i området på dagen och natten är angivna. Ett område för lek och utevistelse är upptaget på gårdsplanen. I och med att det inte i detaljplanebeskrivningen finns någon karta över bullernivåerna i området anser NTM-centralen att den inte kan ta ställning till om kraven på bullernivåer uppfylls i området för lek och utevistelse. NTM-centralen betonar att bullernivåerna i området för lek och utevistelse inte får överstiga riktvärdena i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992). Om det byggs balkonger får bullernivåerna där inte heller överstiga de i statsrådets beslut angivna riktvärdena för utomhusområden. Friskluftintag för bostäderna i gaveln mot Mechelingatan får inte förläggas nära gatan. Detaljplanen ska ha bestämmelser om maskinell ventilation och om luftintag tillräckligt högt uppe på den skyddade sidan.

HRM meddelar att området redan har allmänna vatten- och avloppsledningar och att detaljplaneändringen inte kräver att ledningar flyttas.

Räddningsnämnden framhåller att det ska ses till att detaljplanen ger tillräckliga förutsättningar för räddningsverksamhet vid byggnaden. Det ska vid båda långsidorna på byggnaden finnas räddningsvägar och behövliga lyftplatser som uppfyller kraven i räddningsverkets särskilda anvisningar om räddningsvägar. Den fortsatta planeringen rörande byggnaden ska ske i samarbete med räddningsverket för att förutsättningar för räddningsverksamhet ska skapas och brandsäkerheten tryggas.



Miljönämnden påpekar att detaljplaneområdet är utsatt för buller från den livliga trafiken på Mechelingatan och att det därför med fog finns en bestämmelse med ett krav på ljudnivåskillnad för gavelfasaden mot Mechelingatan. Huruvida ett krav på ljudnivåskillnad behövs också för de långa fasadernas hörn mot Mechelingatan bör undersökas, och bestämmelsen bör vid behov kompletteras. Det är inte känt hurdan ljudisolering byggnaden har för närvarande, men bullernivåerna inomhus får inte överstiga riktvärdena. Detaljplanen ska ha en bestämmelse om balkonginglasning på de ställen där bullernivån överstiger riktvärdet enligt bullerutredningen. Nämnden anser att buller- och luftkvalitetsutredningen bör fogas till detaljplanebeskrivningen.

De andra som gav utlåtande har ingenting att invända mot detaljplane-förslaget. Helen Ab och byggnadstillsynsverket meddelade att de inte har något att säga.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rapporten.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som tas upp i utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar förutsatt att saken inte strider mot detaljplanemålen. De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget påverkar inte väsentligt innehållet i förslaget. Ändringarna beskrivs närmare i avsnittet Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet i detaljplanebeskrivningen.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Ett markanvändningsavtal har i enlighet med utlåtandet från fastighetsnämnden träffats med tomtägaren. Avtalet undertecknades 19.8.2016.

Stadsstyrelsen föreslår att följande bestämmelse om lägenhetsstorleken ska strykas i detaljplaneförslaget:

- "Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m² ly."

Stadsplaneringsnämnden beslutade 24.1.2017 (21 §) i fråga om lägenhetstyper och -storlekar att bostadsbyggande på annan mark än sådan som ägs av staden ska styras genom följande bestämmelse i detaljplanerna:

- "På (AL-, AK- osv.) tomter ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum."



19.04.2017

Kaj/15

Beslutsförslaget är i övrigt i överensstämmelse med ett förslag som stadsplaneringsnämnden tillstyrkt och stadsplaneringskontoret justerat.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäytösopimus

Sökande av ändring

- A Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
- B Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



19.04.2017

Kaj/15

För kännedom

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.04.2017 § 331

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2016 § 362

HEL 2014-006631 T 10 03 03



19.04.2017

Kaj/15

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 korttelialue-



seen (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 jakava jäsentely, pintastruktuurin profilointi, mittasuhteet, värisävyt sekä rinnakkaisten viistettyjen palkkien aiheet säilyvät. Rakennuksen päätyjulkisivut ikkunajakoineen ja tuuletusritilöineen 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.



19.04.2017

Kaj/15

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 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 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.



19.04.2017

Kaj/15

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 varapoistumismahdollisuus 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