



25.03.2020

Asia/11

## § 101

### Etu-Töölön Leppäsuonkatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12596)

HEL 2014-011588 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontin 22 tason -2.0 yläpuolisen osan asemakaavan muutoksen 10.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12596 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylk:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 10.9.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Asemakaavamuutoksen hakija

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Etu-Töölössä osoitteessa Leppäsuonkatu 7. Tontille on suunniteltu uusia opiskelija-asuntoja 5½ -kerroksiseen uudisrakennukseen samalla tontilla sijaitsevan vanhan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle. Uudisrakennus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että se täydentää luontevasti olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja parantaa nykyisin pysäköintialueena toimivan piha-alueen viihtyisyyttä.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 250 k-m<sup>2</sup> ja toimitilakerrosalaa on 47 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e = 2,41$ . Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä, mikä on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Se on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen, jossa alue on kantakaupunkialuetta C2 ja se on myös Helsingin maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee korttelialueella, joka on rakentunut monessa eri vaiheessa 1910–1920-luvuilta aina 2000-luvulle saakka. Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitseva Suomen ensimmäinen opiskelija-asuntolaksi vuonna 1947 rakennettu, 8-kerroksinen rakennus kuuluu nykyisin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle. Tontin piha-alue toimii nyt pysäköintialueena ja jäteastioiden säilytyspaikkana. Lisäksi siltä on ajoyhteys saman korttelin tontin 23 maanalaiseen pysäköintiin. Tontin pohjoispuolella sijaitsee 1910- ja 1920-luvuilta peräisin olevia asuintaloja. Leppäsuonkadun varressa tontin itäpuolella sijaitsee autokorjaamo. Leppäsuonkatu on itäiseltä puoliskoltaan vain jalankululle ja pyöräilylle



varattu katu, jolla on tontille ajo sallittu. Alueella on voimassa asema-kaava vuodelta 2005.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunkiympäristön toimialan johtava tonttiasiamies on 2.3.2020 ilmoittanut, että tarkemmat selvitykset ja laskelmat tontin rakentamiseen liittyvistä olosuhteista ovat johdaneet siihen ettei alueen arvonnousuun liittyviä alun perin ennakoituja maapoliittisia neuvotteluja ole tarpeen käydä.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helen Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) sekä kaupungin museo. Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon, tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Osallisten mielipiteet kohdistuivat etenkin uudisrakennuksen naapuriasuntoja ja -pihoja pimentävään vaikutukseen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden rikkomiseen. Myös asuntojen näkymien heikkeneminen tuotiin esiin sekä kysymys tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta lisärakentamisoikeutta annettaessa. Lisäksi viereisellä tontilla sijaitsevan autokorjaamon toimintaedellytysten säilymisestä kannettiin huolta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala, korkeus ja kattomuoto on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen suojeltujen rakennusten hallitseva asema katukuvassa säilyttäen. Lisäksi on annettu määräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria ja sen sovittamista kaupunkikuvaan. Lisärakentamisella saavutettava hyöty katsottiin aiheutettuja haittoja vähäisemmäksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.5.–11.6.2019, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot kaupunginmuseolta, Helen Oy:ltä, HSY:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä. Kaupunginmuseo totesi ettei kaavaehdotuksen viitesuunnitelman mukainen rakentaminen ole ristiriidassa suojeltujen rakennusten kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kanssa. Helen Oy huomautti lausunnossaan, että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. HSY vesihuolto totesi puolestaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylk:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 10.9.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön asemakaavan muutoshakemus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-



25.03.2020

Asia/11

väksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

Helsingin seudun ympäris-  
töpalvelut -kuntayhtymä  
Asemakaavamuutoksen  
hakija

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-  
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-  
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-  
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunginmuseo  
Asemakaavoitus  
Asemakaavoitus/Koski

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2019 § 446

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Hankennumero 5164\_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tonttia 22 tason -2.0 yläpuolella.

Lisäksi lautakunta päätti

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



25.03.2020

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisina nähtävillä-oloaikoina saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS):  
5 000 euroa

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334

[crista.toivola\(a\)hel.fi](mailto:crista.toivola(a)hel.fi)

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

[hanna.pikkarainen\(a\)hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat (pilaantuneet maa-alueet), puhelin: 310 37254

[kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen(a)hel.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.04.2019 § 35

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12596 pohjakartan kaupunginosassa 13 Etu-Töölö. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12596

Kaupunginosa: 13 Etu-Töölö



25.03.2020

Kartoituksen työnumero: 47/2016  
Pohjakartta valmistunut: 3.4.2019 Uusinta (ensi tilaus 2016)  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.11.2016

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 1.11.2016

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Leppäsuonkatu 7 (13/411/22). Olemassa olevan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan paikalle suunnitellaan uutta opiskelijoiden viisi- ja puolikerroksista asuntorakennusta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2005) tontti on merkitty asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala yhdelle seitsenkerroksiselle rakennukselle, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 410 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaitteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Aluetta sivuaa läheltä myös merkintä "liike- ja palvelukeskusta" (C1).



25.03.2020

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen, Etu-Töölön RKY 2009 alueeseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty viitesuunnitelma, (Playa Arkkitehdit Oy, 2016).

Tontilla sijaitsee vuonna 1947 valmistunut seitsenkerroksinen opiskeli- ja-asuntola, jonka ullakkokerros on myös otettu asuinkäyttöön. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-2 määräyksellä.

Kaupunginmuseo pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista viitesuunnitelman mukaisesti. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on keskeistä, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 25.10.2016

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1268-00/16 (Helsingin seudun opiskelijasäätiö HOAS, asemakaavan muutoshakemus Etu-Töölön korttelin 411 tontille 22, Leppäsuonkatu 7). Määräaika on 11.11.2016.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavaprosessin yhteyshenkilönä toimivat 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  
olli.haanpera(a)hel.fi