



TAIVALLAHDEN KASARMI

TAKA-TÖÖLÖ KORTTELI 484, OSA TONTTIA 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12193
PÄIVÄTTY 16.4.2013

Asemakaavan muutos koskee:

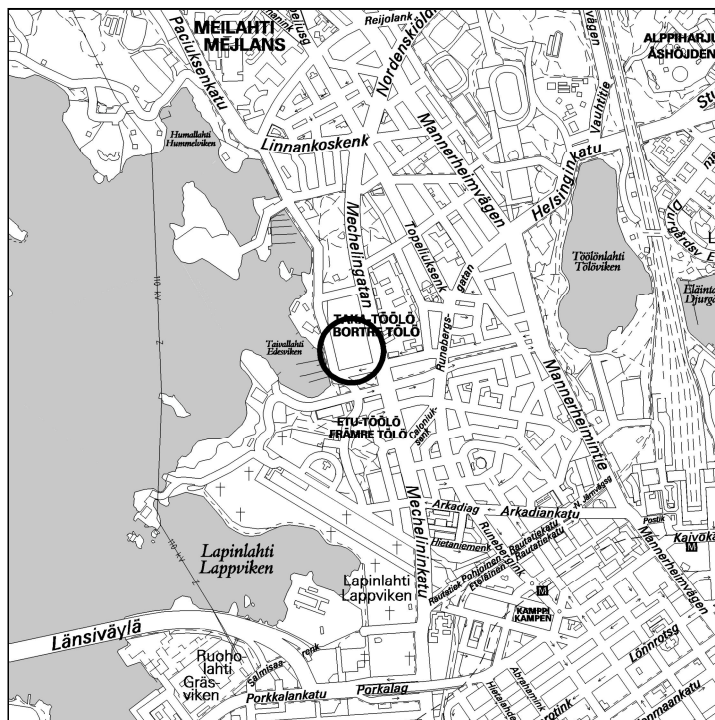
Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 484 osaa tontista 4

Kaavan nimi: Taivallahden kasarmin alueen itäosa
Hankenumero: 0837_2
HEL 2012-016189 (Kslk 2008-994)

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.3.2005
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 16.4.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.4.-27.5.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 24.9.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Taka-Töölössä Mechelininkadun ja Pohjoisen Hesperiankadun kulmassa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutos
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Maaperä
 Vesihuolto
 Katuliikennemelun leviämislaskenta
 Kuvaliite suojeltavista rakennuksista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Suomen valkoinen sotilasarkkitehtuuri 1926 - 1939, Anne Mäkinen
 2000
 Rakennushistoriaselvitys, Museovirasto 2005

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki	
Kaupunkisuunnitteluvirasto	
	Satu Tyynilä, toimistopäällikkö
	Janne Prokkola, arkkitehti
	Leena Makkonen, arkkitehti (rakennussuojelu)
	Mika Kaalikoski, diplomi-insinööri
	Peik Salonen, insinööri
	Matti Neuvonen, diplomi-insinööri
	Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja
Museovirasto	Jarkko Sinisalo, erikoistutkija
Senaatti-kiinteistöt	Heikki Laitakari, johtaja
	Tuomo Hahl, johtava asiantuntija
	Erkki Vaalasranta, johtava asiantuntija
Arkkitehtitoimisto Helander-Langenskiöld	
	Anna Puisto, arkkitehti
Vesa Honkonen architects	
	Vesa Honkonen, arkkitehti

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Taivallahden kasarmien muuttamisen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, palveluasuntolakäyttöön ja liiketiloiksi, josta päivittäistavarakaupan myymäläkäyttöön (enintään 2 000 k-m²). Alueen rakennukset suojellaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Töölön kirjastossa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Senaatti-kiinteistöt myynee kasarmien tontin alueen asemakaavanmuutosten tultua voimaan. Kaupan hyväksyy eduskunta. Huoltoajoyhteyden ja kaukolämmön haarajohdon toteuttaminen uudisrakennustontin puolelle edellyttää rasitesopimuksen tekemisen tontin omistajan kanssa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen varmistaminen. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristökokonaisuuteen (RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä).

Alueen arvojen säilymisen turvaaminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän (RKY 2009), kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeän alueen merkintä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Taivallahden kasarmien alueella on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3268 (vahvistettu 17.7.1952). Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole määritetty rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin mukainen rakennuskielto kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kasarmien alueen asemakaavan muutosluonnoksen 4.12.2008 jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi tontin länsiosaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 hyväksyntää 11.6.2009. Ehdotusta ei ole viety kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 5.2.2013. Pohjakartan tasokoordinaatistona on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmänä N2000. Tontin länsiosaa koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 11700 on laadittu Helsingin kaupungin erilliskoordinaatistoon ja korkeusjärjestelmään NN.

Maanomistus

Tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaassa Taka-Töölössä. Alue sijaitsee Taivallahden rannalla hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä.

Kaavamuutosalueella on valtakunnallisesti arvokkaat Taivallahden kasarmit. Rakennukset ovat valkeaksi rapattuja. Piha on avoin ja kenttämainen.

Alueen pohjoispuolella on Suomen ympäristökeskuksen toimitalo ja länsipuolella kaksi Elsi Borgin suunnittelemaa asuinrakennusta. Tontin länsiosalle on valmisteilla asemakaavan muutos asuinrakentamista varten.

Palvelut

Alueen läheisyydessä on venesatama, erinomaiset virkistysalueet sekä Hietaniemen uimaranta. Viereisen asuinrakennuksen kivijalassa on pieni lähikauppa. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on noin etäisyyttä 350 metriä.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivallahden rannan läheisyydessä. Lähi-alueiden puistot ovat rakennettuja puistoja. Tontin kasvillisuus on hoitamaton.

Suojelukohteet

Taivallahden kasarmialueen miehistökasarmi rakennettiin vuosina 1934–35, autohalli ja siihen liittyvä huoltoasema 1936. Ne ovat Martta

Martikaisen suunnittelemat. Korjauspaja valmistui 1939 Märtha Lilius-Tallrothin suunnittelemana. Kohteesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Taivallahden kasarmi. Rakennushistoriaselvitys, Museovirasto 2005). Rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä). Kohde kuuluu myös kansainvälisen modernin arkkitehtuurin suojelujärjestön Docomomon Suomen merkkiteosten valikoimaan (Docomomo. Modernismin merkkiteoksia Suomen arkkitehtuurissa, Alvar Aalto Akatemia, Docomomo Suomi Finland ry, Suomen rakennustaiteen museo, 2002). Museovirasto on esittänyt Taivallahden kasarmien suojelua rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla.

Puolustusvoimien ennakoluulotonta arkkitehtuuria edustava Autokomppanian kasarmi autohalleineen oli Helsingin ensimmäisiä funktionalismin edustajia. Se sai valmistuttuaan huomiota modernina ja ajanmukaisena ratkaisuna. Rakennuskokonaisuutta voidaan pitää Martta Martikaisen (myöhemmin Ypyä) päätyönä puolustusministeriön rakennustoimistossa. Myös arkkitehti itse sai erityishuomiota päivä- ja aikauslehdissä, sillä vielä 1930-luvulla naiset olivat vähemmistönä suomalaisessa arkkitehtikunnassa.

Kasarmi on esimerkki puolustusministeriön 1930-luvun alun pyrkimyksestä optimaalisesti mitoitettuun, tarkoituksenmukaiseen, kestäväan ja hygieeniseen arkkitehtuuriin. Perusratkaisu on funktionaalinen, valonsaanti optimoitu, materiaalit kestäviä ja värit vaaleita, pinnat helposti puhdistettavia. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ruokasalin seinälle arkkitehti suunnitteli suurikokoisen maailmankartan, jossa Suomi on väritetty kullanväriseksi.

Autohallisiipi sijaitsee kasarmin länsireunassa. Sen suunnittelun lähtökohtana olivat autojen ja liikenteen tarpeet. Huoltamotilat sijaitsivat hallin jatkeena pihan puolella omassa siivessään. Muodokas bensiinipumppukatos on pihan keskeinen aihe.

Talon alkuperäinen käyttäjä, Autokomppania muutti rakennuksista pois 2000-luvun alussa, Sen jälkeen rakennus on ollut tyhjiillään ja sille on mietitty uutta käyttöä. Tyhjiillään olo on rapauttanut rakennuksen kunnon nopeasti. Muutoin kasarmi on pääosin erittäin hyvin säilynyt sisätilojaan ja yksityiskohtiaan myöten

Korjauspaja sijaitsee kasarmirakennuksen pohjoispuolella. Korjauspajan ensimmäinen kerros oli alun perin pääosin yhtenäistä korkeaa hallitilaa. Lisäksi rakennuksessa oli toimistoja sekä apu- ja varastotiloja. Suuret ikkunat toivat runsaasti valoa korjaamotiloihin, myös sisävalaisei-

nät olivat osaksi lasia. Korjauspaja muutettiin soittajakouluksi ja sotilas-kodiksi 1970-luvun alussa, mikä merkitsi sisätilojen täydellistä muutosta. Lisäksi länsiosaan tehtiin uusi poistumistieporras.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Nykyinen maanpinnan taso tontilla vaihtelee välillä +2.6–7.1. Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä koostuu pääasiassa kallioisesta sekä karkearakeisten maalajien kitkamaalajivyöhykkeistä, kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa. Lisäksi alueen eteläosassa esiintyy kitkamaan yläpuolella täytemaakerros jonka paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on noin 1–3 metriä sekä savimaakerroksen päällä oleva täytemaa-alue. Täytemaakerroksen paksuus on yli 3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Nykyinen liikennemäärä Mechelininkadulla kaava-alueen kohdalla on noin 25 000 ajon./vrk. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso Mechelininkadun varrella on noin 70 dB. Melun lisäksi liikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Taivallahden kasarmit asumis-, palveluasumis- ja myymäläkäyttöön. Rakennukset suojellaan.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Puolustusvoimien luopuessa Taivallahden kasarmista Senaatti-kiinteistöt ryhtyi tutkimaan alueen uutta käyttöä. Senaatti-kiinteistöillä ei ole esittää oman toimialan piiristä rakennuksiin uutta käyttöä. Kaavamuutoksen toteutuminen tuo Taka-Töölöön uusia asuntoja, palveluasumista ja liiketiloja.

Asemakaavan muutoksessa osa yleisten rakennusten tonttia muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevat kasarnit suojellaan.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1,52 ha. Rakennusoikeus on kaavamuutos alueella yhteensä 10 550 k-m² ja on palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu niin, että se vastaa toteutunutta tilannetta.

Nykyiseltä yleisten rakennusten tontin osalta poistuu rakennusoikeutta 36 602 k-m². Voimassa olevaan kaavaan ei ole merkitty yleisten rakennusten tontille rakennusoikeutta lukuna. Poistuvan rakennusoikeuden määrä perustuu rekisteritietoihin ja on laskettu suhteellisenä osuutena koko kasarmin tontin rakennusoikeudesta.

Alue on esitetty jaettavaksi kahdeksi tontiksi (39 ja 40).

Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, joka on arvokas historiallinen sotilaallinen ympäristökokonaisuus. Pihan kenttämäinen ja avoin ilme tulee säilyttää (PA/s)

Kasarmialueen rakennuskanta suojellaan ja osoitetaan monipuoliseen käyttöön.

Rakennuksiin sijoitettavan päivittäistavarakaupan myymälätilojen kerrosalan enimmäismäärä on 2 000 k-m². ak-rakennusalueelle saa sijoittaa asuntoja ja as-rakennusalueelle saa sijoittaa palveluasumista. Suojeltavaan ruokalatalaan tulee sijoittaa ravintola.

Alueelle ei ole osoitettu lisärakentamista.

Liikenne

Kaavamuutosalueella ei ole katuja. Autopaikat sijoitetaan nykyisen autohallin kellarikerrokseen ja osittain pihan alle tehtävään uuteen autohalliin. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Pohjoiselta Hesperiankadulta. Huoltoajo järjestetään Mechelininkadun kautta. Tontin kautta saa ohjata huoltoliikenteen länsipuolella olevalle uudisrakennustontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti asemakaavan autopaikkamääräys on asunnoille vähintään 1 ap / 135 k-m² ja palveluasuntolalle vähintään 1 ap / 170 k-m², jossa on huomioitu 25 % lievennys muihin vas-

taaviin asuntoihin verrattuna. Asemakaavan autopaikkamääräys on myymälälle enintään 1 ap / 100 k-m² ja muille liiketiloille 1 ap / 350 k-m². Myymälän osalta poiketaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen enimmäisnormista, joka on I-vyöhykkeellä 1 ap / 150 k-m² myymäläkerrosalaa. Poikkeaminen on perusteltua, koska tontti sijaitsee lähellä II-vyöhykkeen rajaa. II-vyöhykkeellä enimmäisnormi on 1 ap / 90 k-m². Poikkeaminen on perusteltua myös alueen julkisen liikenteen tarjonnan vähäisyyden vuoksi. Poikkeaman mahdollistama autopaikkamäärä vastaa lisäksi paremmin myymälän liiketoiminnan edellytyksiin. Tontin autopaikkojen kokonaismäärä on kuitenkin enintään 90 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkamääräys on vähintään 1 pp / 30 k-m² asuinkerrosalaa ja vähintään 1 pp / 90 k-m² myymälä- ja liikehuoneistokerrosalaa.

Palvelut

Alueelle tulee uutta päivittäistavarakaupan myymälätilaa enintään 2 000 k-m². Kasarmirakennukseen voi sijoittua palveluasumista. Kasarmirakennuksen ensimmäisen kerroksen suojeltavaan ruokalatalaan tulee sijoittaa ravintola.

Suojelukohteet

Arvokkaitten rakennusten suojelemiseksi on tehty suojeluesitys rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla. Rakennukset suojellaan ensisijaisesti kuitenkin asemakaavalla. Suojeluesityksen käsittely odottaa asemakaavan hyväksyntää. Tarvittaessa rakennusten suojelua täydennetään suojelupäätöksellä.

Alueen kolme rakennusta ovat kaikki arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri kokonaisuutena kuuluu myös kansainvälisen modernin arkkitehtuurin suojelujärjestön Docomomon Suomen merkkiteosten valikoimaan, sen tärkeimpinä edustajina järjestön julkaisemassa valikoimaluettelossa mainitaan autokomppanian kasarmirakennus. Autokomppanian kasarmi autohalleineen oli Helsingin ensimmäisiä funktionalismin edustajia, joten kohteella on huomattavaa historiallista ja rakennustaiteellista merkitystä. Kasarmirakennus ja autohalli ovat säilyneet erittäin hyvin alkupe-
räisasussaan, myös sisätilojensa osalta. Korjauspajarakennus on ulkopuolisilta osiltaan säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan, mutta sen sisätiloissa on tapahtunut paljon muutoksia. Kaikki tontin rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä. Kasarmirakennus ja autohalli suojellaan merkinnällä sr-1 ja korjauspaja merkinnällä sr-2.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Kasarmin suojeltavia sisätiloja ovat ruokalatali seinämaalauksineen, voimistelusalii, porrashuoneet ja tupakäytävät rakennusosineen ja kiinteine yksityiskohtineen. Autohallin suojeltava sisätila on halli kantavine rakenteineen.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, suojeltavat sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin alkuperäisiä ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen suojeltavissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, autohallin vesikaton, kasarmin kadun puoleisten katonlappeiden, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden, bensiiniaseman katoksen sekä suojeltavien sisätilojen säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kasarmin pihan puoleiseen vesikattoon saa avata uusia ikkuna-aukkoja rakennuksen arkkitehtoniisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

sr-2:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin alkuperäisiä ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto. Tontti 484/38 liitetään kaukolämpöverkoston rakentamalla haarajohto tontin 484/4 itäpuolella sijaitsevasta kaukolämpöverkosta. Haarajohdon rakentaminen edellyttää rasitesopimuksen tekemisen tontin omistajan kanssa.

Taivallahden kasarmin alueen sähköjakelu tulee vaatimaan alueelle yhden sähköjakelumuuntamotilan. Muuntamotila tulee palvelemaan muutosalueen sähköjakelun lisäksi Merikannontien ja Taivallahden kasarmien väliin aiottua asuinrakennusta. Muuntamo liitetään jakeluverkkoon Merikannontieltä Pohjoisen Hesperiankadun katualueelta. Kortteliin on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset ja piha-alueet perustetaan maa- tai kalliovaraisena.

Alueen itäosa kuuluu Taivallahden kasarmialueeseen, jolla on ollut maaperää mahdollisesti pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste, maapohjaisia huoltokuiluja sekä huolto ja varastohalleja. Kasarmialueen maaperä on tutkittu ja sen kaavamuutosalueeseen kuulumaton itäosa kunnostettu vuonna 2005. Maaperän todettiin pilaantuneen paikoin raskasmetalleilla ja öljyllä.

Kaavamuutosalueen maaperää on tutkittu noin 20 pisteeseen tehdyistä koekuopista. Noin kolmasosassa tutkimuspisteistä on todettu valtioneuvoston asetuksen (214/2007) alemman ohjearvon ylittäviä lyijy-, sinkki- tai öljypitoisuuksia. Suurin pistemäinen lyijypitoisuus ylitti 6 000 mg/kg. Muutoin alemman ohjearvon ylittävät lyijypitoisuudet olivat luokkaa 300–700 mg/kg. Suurin pistemäinen öljypitoisuus oli 1 800 mg/kg.

Valtioneuvoston asetuksen ohjearvojen perusteella voidaan arvioida osalla entisen kasarmialueen tontin maaperän edellyttävän puhdistamista ennen sen ottamista asumiskäyttöön.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melua on tarkasteltu mallintamalla. Mallinnuksen perusteella kaavassa on esitetty rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiääni-taso, jonka perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määrittää. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja ko-koontumistiloissa pitää alittaa päivällä ohjearvotaso L_{Aeq} 35 dB. Liike- ja toimistohuoneiden osalta ohjearvotaso on L_{Aeq} 45 dB. Kaavassa on kielletty asuinhuoneiden sijoittaminen Mechelininkadun varteen. Kortte-lin molemmilta tonteilta on osoitettavissa oleskelualueet, joilla alitetaan selvästi melutason ohjearvot ulkona. Kasarmiin sijoittuvan palvelutalon varsinaiset asuin-/makuuhuoneet sijaitsevat pihan puolella lukuun ot-tamatta Pohjoista Hesperiankatua.

Rakennusten ilmanvaihtoon ja sisäilmanlaatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuin- ja majoitusrakennusten ilmanotto tulee järjestää suo-datettuna sisäpihan puolelta mahdollisimman etäältä, kuitenkin vähin-tään 20 metrin päästä Mechelininkadun ajoradan reunasta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Rakennusten suojeleminen ja uudiskäyttö turvaa alueen kulttuurihisto-riallisten arvojen säilymisen. Koska uudisrakentamista ei ole, eikä ra-kennuksia pureta, kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat vain Poh-joisen Hesperiankadun sisäänajon aiheuttamiin muutoksiin.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavassa sallitun myymälän toteuttaminen lisää asiointiliikennettä Poh-joisella Hesperiankadulla, Eteläisellä Hesperiankadulla ja Merikannon-tiellä. Pohjoisen Hesperiankadun nykyinen liikennemäärä Mechelinin-kadun länsipuolella on noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eteläisen Hesperiankadun nykyinen liikennemäärä Mechelininkadun länsipuolella on noin 7 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Merikannontien nykyinen lii-kennemäärä on noin 3 700–5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asiointi-liikenne lisää Pohjoisen Hesperiankadun liikennemäärää noin 500 ajo-neuvolla arkivuorokaudessa, jolloin kadun liikennemäärä ei kasva mer-kittävän suureksi. Muilla lähikaduilla liikennemäärien lisäykset ovat pie-nempiä.

Vaikutukset ympäristön asumisolosuhteisiin

Alueen nykyisten asukkaiden asumisolosuhteet paranevat palvelujen lisääntyessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Senaatti-kiinteistöt myynee tontin alueen asemakaavanmuutosten tultua voimaan. Kaupan hyväksyy eduskunta. Huoltoajoyhteyden ja kaukolämmön haarajohdon toteuttaminen uudisrakennustontille edellyttää rasitesopimuksen tekemistä. Alueelle tulee laatia mainoslaitteiden yleissuunnitelma.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Senaatti-kiinteistöjen (tontin 14/484/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 17.11.2004).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.3.2005).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.3.2005.

Kasarmien aluetta koskeva asemakaavan muutosluonnos ja selostus-
luonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 16.6.–
8.8.2008.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-
tä Museoviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston

kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 66 §:n mukainen viran-
omaisneuvottelu pidettiin 2.10.2008.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu-
nut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja
puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa mielipiteessä Töölö-
Seura Sällskapet Tölö ry 18.4.2005 ilmoitti, että se pitää hyvänä alueen
kaavoittamista, suojeluhenkistä suunnittelua ja nykyisen, kaikkea kun-
nostusta vailla olevan tilanteen korjaamista.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.4.–27.5.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia
-liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteis-
tölautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan,
pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä Museoviraston ja
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Eh-
dotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Lausunnoissa esitettiin, että muuntamoa käsittelevää tekstiä korjataan
selostuksessa, kaavassa laajennetaan pilaantuneita maita koskeva
määräys koskemaan myös rakennusten rakenteita, rakennusten käyt-
tötavan muuttuessa tulee huomioida, että kiinteistöjen poistumis-, pe-
lastustie- sekä palotekniset järjestelyt ovat riittävät uuteen käyttötapaan
nähtäen, mainoslaitteiden sijoittamisesta tehdään yleissuunnitelma sekä
parvia koskeva lisärakentamismahdollisuus merkitään lisäkerrosalaksi.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosehdotus huomioi katta-
vin suojelumääräyksin riittävästi valtakunnallisesti merkittävään kulttuu-
riympäristöön kuuluvien rakennusten eksteriöörin ja interiöörin sekä
ympäristön suojelutavoitteet. Melun osalta kaavamääräykset ovat riittä-
vät.

Museoviraston näkemyksen mukaan asemakaavan muutosehdotus
täyttää kohteen rakennuksille ja pihatiloille annetut suojelutavoitteet.
Suojelumääräykset ovat perusteelliset, oikein kohdennetut ja myös si-
sätilojen osalta riittävät.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Muistutus kohdistui alueen käyttötarkoitukseen, jota pidettiin alueen luonteeseen nähden liian rajoittavana ja että kaavaa muutettaisiin siten, että käyttötarkoitus olisi enemmän julkista ja yhteisöä palvelevaa käyttöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.9.2013, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

- Korjauspajan osalle on merkitty uusi rakennusalan osa (par), jossa sallitaan parvien rakentaminen asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 400 k-m².
- Lisätty uusi määräys, jossa edellytetään mainoslaitteiden yleissuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä.
- Täydennetty maaperän puhdistamista koskevaa määräystä siten, että edellytetään myös pilaantuneiden rakenteiden kunnostamista.
- ak/as-merkintää on jaettu ak- ja as-määräyksiksi siten, että korjauspajan rakennusosalle on määrätty käyttötarkoitukseksi vain asuinrakennusten rakennusala (ak) ja miehistökasarmin rakennusosalalla (as) on palveluasumiseen tarkoitettu asuntojen ja asuntoloiden rakennusala. Palveluasumista koskeva raja on poistettu. as-rakennusosalalla on liiketilojen sijaintia tarkistettu siten että Pohjoisen Hesperiankadun puolella liiketilat saavat liittyä viereisen kl-rakennusalan toimintaan

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.4.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.9.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutuksen johdosta.

Helsingissä

Olavi Veltheim



TAIVALLAHDEN KASARMI (AUTOKOMPPANIA) JA VIEREISET ASUINTONTIT ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kolmea tonttia Taivallahden kasarmin korttelissa Taka-Töölössä. Tontit sijaitsevat osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 35 ja 37 sekä Merikannontie 3 (tontit 484/4, 37 ja 3).

Nykytilanne

Tontilla nro 4 ovat Taivallahden kasarmirakennukset 1930-luvulta, jotka on suunnitellut Martta Martikainen. Kasarmeissa on sijainnut autokomppania. Kasarmit vapautuvat Puolustusvoimien käytöstä. Tonteilla nro 37 ja 3 on Elsi Borgin suunnittelemat asuinrakennukset 1950-luvulta.

Mitä alueelle suunnitellaan

Kasarmirakennusten käyttötarkoitus muutetaan koulutus, tutkimus ja yrityshautomokäyttöön kauppakorkeakoulun tarpeita varten. Rakennukset suojellaan. Tontille suunnitellaan uutta asuinrakentamista. Rakennusten suunnittelusta järjestetään kilpailu.

Tonttien 37 ja 3 asuinrakennukset suojellaan.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Taivallahden kasarmin tontin osalta Senaatti-kiinteistöt. Merikannontien tonttien kohdalla kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Taivallahden kasarmin tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt ja asuinrakennusten tontit omistaa Kapiteeli Oy.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1950 ja 1952. Voimassa olevissa asemakaavoissa kasarmitontti on yleisen rakennuksen tontti ja Merikannontien tontit ovat seitsemän- ja kuusikerroksisen rakennuksen tontteja. Alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila) sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Suomen valkoinen sotilasarkkitehtuuri 1926–1939, Anne Mäkinen.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen ja ympäristön asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 13.4.2005.

Keskustelutilaisuus on 30.3. klo 18.00 Tavallahden kasarmin sotilaskodissa, Mecklininkatu 32.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 21.3.–13.4.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 6. krs
- Töölön kirjasto, Topeliuksenkatu 6
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos laaditaan keväällä 2005. Kaavaluonnokset ja muu valmisteluaineisto laitetaan esille kaupunkisuunnitteluvirastoon ja Töölön kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ja asiasta järjestetään näyttely. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että kasarmien osalta ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2005. Asemakaavan muutos laaditaan tarvittaessa kahdessa osassa, jolloin asuintonttien osalta ehdotus laadittaisiin myöhemmin.

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

Tavoitteena on, että osan I kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuus-

ton käsiteltävänä syksyllä 2005 ja osan II keväällä 2006.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö-seura r.y.
- Helsingin Yrittäjät
- Kapiteeli Oy
- Senaatti-kiinteistöt
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupungin-museo, rakennusvirasto katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, Helsingin ympäristökeskus, Helsingin Vesi, Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (suunnittelualueeseen rajautuvien kortteleiden asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkeille ja asukkaille)
- Töölöläinen-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin kaupungin virallisissa tiedotuslehdissä (Helsingin Sanomat, HBL, Uutispäivä Demari, Kansan Uutiset ja Alueuutiset) sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 169 4445
tai sähköposti kaupunkisuunnittelu@hel.fi

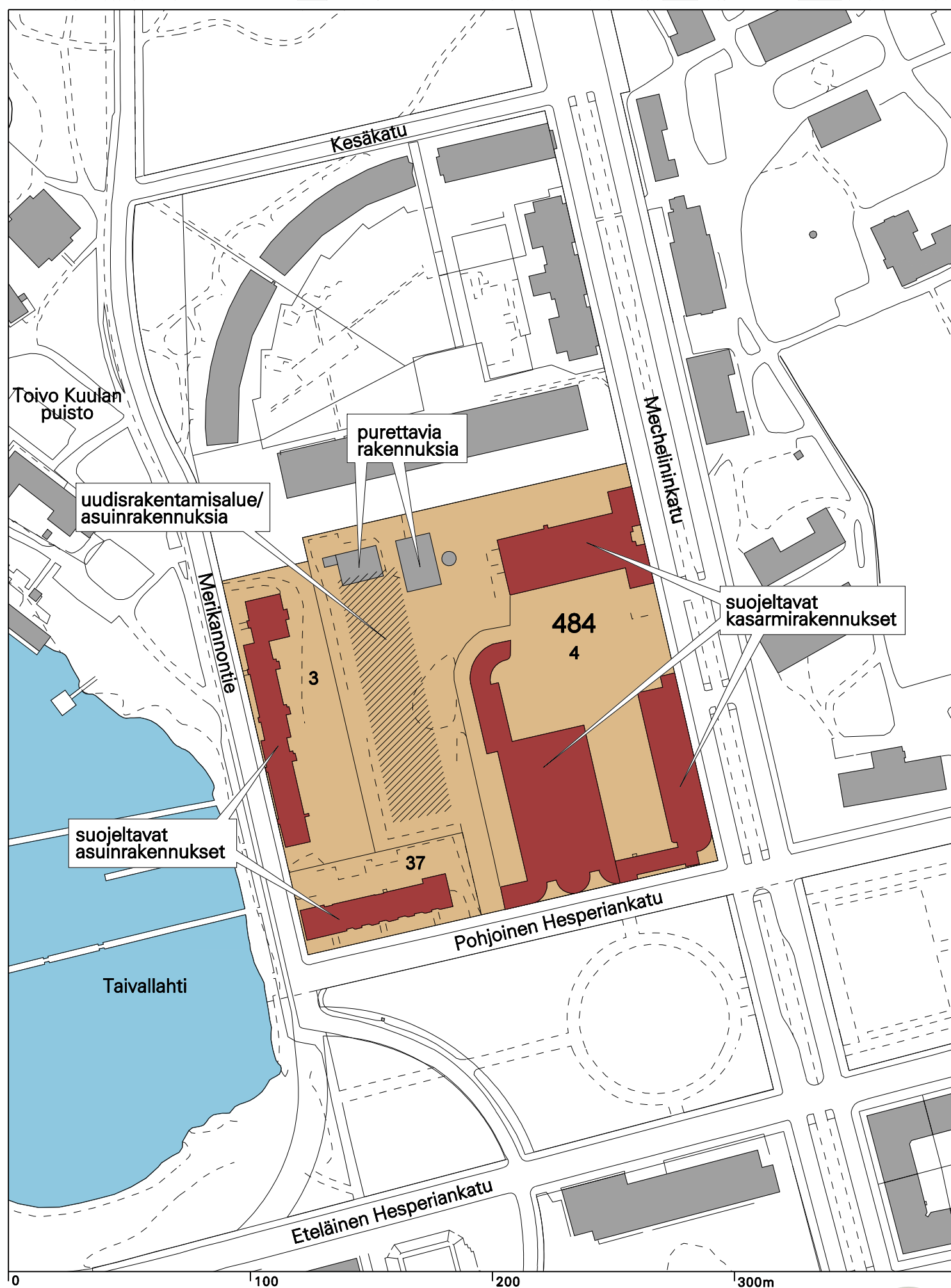
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Janne Prokkola
puhelin 169 4256
sähköposti janne.prokkola@ksv.hel.fi

liikennesuunnittelija Pekka Nikulainen
puhelin 169 3464
sähköposti pekka.nikulainen@ksv.hel.fi





14. KAUPUNGINOSA, TAKA-TÖÖLÖ

Kortteli 484, tontit 3, 4 ja 37

Kartta asemakaavan muutosalueesta 1:2000 3/2005

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Kantakaupunkitoimisto
Janne Prokkola/Päivi Kaartinen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	03.04.2013
Kaavan nimi	14. kaupunginosa Taka-Töölö kortteli 484 osa tonttia 4		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		08.03.2005
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		09112193
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5250	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3200	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5250

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5250	100,0	10550	0,69	-1,5250	-26052
A yhteensä						
P yhteensä	1,5250	100,0	10550	0,69		10550
Y yhteensä					-1,5250	-36602
C yhteensä						
K yhteensä						
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3200	21,0		0,3200	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	3	10550	3	10550

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5250	100,0	10550	0,69	-1,5250	-26052
A yhteensä						
P yhteensä	1,5250	100,0	10550	0,69		10550
PA/s	1,5250	100,0	10550	0,69		10550
Y yhteensä					-1,5250	-36602
Y					-1,5250	-36602
C yhteensä						
K yhteensä						
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3200	21,0		0,3200	
ma	0,3200	100,0		0,3200	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	10550	3	10550
Asemakaava	3	10550	3	10550



Ilmakuva

Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



12193 / 16.4.2013

AK

K

484

6 al ma

484

le

2190 sr-2 I par

II ak

L'Aeq69dB

40 h

TAKA-TULO 14 +5.9

PA/s

39 h

5400 IV sr-1

le

2960 I + sr-1 kl

+4.8

ma

as

14

13P100

NORRA HESPERIAGATAN

POHJOINEN HESPERIANKATU

HESPERIAN ESPLANADI
HESPERIAESPLANADEN

VP

13

MECHELINKATU

MECHELINGATAN

Sairaala

8

6673950

36

14481

YS

Liiker k

1

Ras

7.7

7.9

8.0

7.6

7.4

7.0

6.6

6.4

6.0

5.8

5.5

5.2

5.0

4.8

4.7

4.6

4.5

4.0

3.8

3.6

3.5

3.4

3.3

3.2

3.1

3.0

2.9

2.8

2.7

2.6

2.5

2.4

2.3

2.2

2.1

2.0

1.9

1.8

1.7

1.6

1.5

1.4

1.3

1.2

1.1

1.0

0.9

0.8

0.7

0.6

0.5

0.4

0.3

0.2

0.1

0.0

-0.1

-0.2

-0.3

-0.4

-0.5

-0.6

-0.7

-0.8

-0.9

-1.0

-1.1

-1.2

-1.3

-1.4

-1.5

-1.6

-1.7

-1.8

-1.9

-2.0

-2.1

-2.2

-2.3

-2.4

-2.5

-2.6

-2.7

-2.8

-2.9

-3.0

-3.1

-3.2

-3.3

-3.4

-3.5

-3.6

-3.7

-3.8

-3.9

-4.0

-4.1

-4.2

-4.3

-4.4

-4.5

-4.6

-4.7

-4.8

-4.9

-5.0

-5.1

-5.2

-5.3

-5.4

-5.5

-5.6

-5.7

-5.8

-5.9

-6.0

-6.1

-6.2

-6.3

-6.4

-6.5

-6.6

-6.7

-6.8

-6.9

-7.0

-7.1

-7.2

-7.3

-7.4

-7.5

-7.6

-7.7

-7.8

-7.9

-8.0

-8.1

-8.2

-8.3

-8.4

-8.5

-8.6

-8.7

-8.8

-8.9

-9.0

-9.1

-9.2

-9.3

-9.4

-9.5

-9.6

-9.7

-9.8

-9.9

-10.0

-10.1

-10.2

-10.3

-10.4

-10.5

-10.6

-10.7

-10.8

-10.9

-11.0

-11.1

-11.2

-11.3

-11.4

-11.5

-11.6

-11.7

-11.8

-11.9

-12.0

-12.1

-12.2

-12.3

-12.4

-12.5

-12.6

-12.7

-12.8

-12.9

-13.0

-13.1

-13.2

-13.3

-13.4

-13.5

-13.6

-13.7

-13.8

-13.9

-14.0

-14.1

-14.2

-14.3

-14.4

-14.5

-14.6

-14.7

-14.8

-14.9

-15.0

-15.1

-15.2

-15.3

-15.4

-15.5

-15.6

-15.7

-15.8

-15.9

-16.0

-16.1

-16.2

-16.3

-16.4

-16.5

-16.6

-16.7

-16.8

-16.9

-17.0

-17.1

-17.2

-17.3

-17.4

-17.5

-17.6

-17.7

-17.8

-17.9

-18.0

-18.1

-18.2

-18.3

-18.4

-18.5

-18.6

-18.7

-18.8

-18.9

-19.0

-19.1

-19.2

-19.3

-19.4

-19.5

-19.6

-19.7

-19.8

-19.9

-20.0

-20.1

-20.2

-20.3

-20.4

-20.5

-20.6

-20.7

-20.8

-20.9

-21.0

-21.1

-21.2

-21.3

-21.4

-21.5

-21.6

-21.7

-21.8

-21.9

-22.0

-22.1

-22.2

-22.3

-22.4

-22.5

-22.6

-22.7

-22.8

-22.9

-23.0

-23.1

-23.2

-23.3

-23.4

-23.5

-23.6

-23.7

-23.8

-23.9

-24.0

-24.1

-24.2

-24.3

-24.4

-24.5

-24.6

-24.7

-24.8

-24.9

-25.0

-25.1

-25.2

-25.3

-25.4

-25.5

-25.6

-25.7

-25.8

-25.9

-26.0

-26.1

-26.2

-26.3

-26.4

-26.5

-26.6

-26.7

-26.8

-26.9

-27.0

-27.1

-27.2

-27.3

-27.4

-27.5

-27.6

-27.7

-27.8

-27.9

-28.0

-28.1

-28.2

-28.3

-28.4

-28.5

-28.6

-28.7

-28.8

-28.9

-29.0

-29.1

-29.2

-29.3

-29.4

-29.5

-29.6

-29.7

-29.8

-29.9

-30.0

-30.1

-30.2

-30.3

-30.4

-30.5

-30.6

-30.7

-30.8

-30.9

-31.0

-31.1

-31.2

-31.3

-31.4

-31.5

-31.6

-31.7

-31.8

-31.9

-32.0

-32.1

-32.2

-32.3

-32.4

-32.5

-32.6

-32.7

-32.8

-32.9

-33.0

-33.1

-33.2

-33.3

-33.4

-33.5

-33.6

-33.7

-33.8

-33.9

-34.0

-34.1

-34.2

-34.3

-34.4

-34.5

-34.6

-

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

13

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



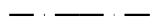
Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, joka on arvokas historiallinen, sotilaallinen ympäristökokonaisuus. Pihan kenttämainen ja avoin ilme tulee säilyttää.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14

Kaupunginosan numero.

484

Korttelin numero.

40

Ohjeellisen tontin numero.

2190

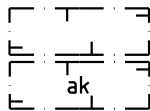
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

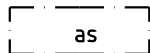
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+5.90

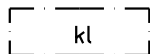
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



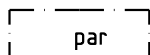
Rakennusala.



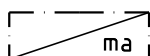
Asuinrakennusten ja asuntoloiden rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa palveluasumista varten asuntoja tai asuntolan sekä ensimmäiseen kerrokseen toimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja liiketiloja. Suojeltavaan ruokalatalaan tulee sijoittaa ravintola. Pohjoisen Hesperiankadun puolella ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa viereiseen kl-rakennusalaan liittyviä liiketiloja.



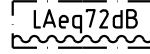
Liikerakennusten rakennusala. Alueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 2000 k-m².



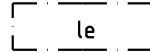
Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa parviloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 400 k-m².



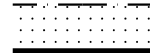
Maanalainen pysäköintitila. Pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennuksiin. Pysäköinti- ja jätetilojen poistoilma tulee johtaa vesikaton tason yläpuolelle.



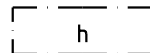
Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



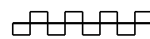
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



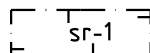
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä).

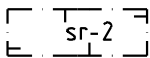
Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Kasarmin suojeltavia sisätiloja ovat ruokalatala seinämaalauksineen, voimistelusalali, porras-huoneet ja tupakäytävät rakennusosineen ja kiinteine yksityiskohtineen. Autohallin suojeltava sisätila on halli kantavine rakenteineen. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, suojeltavat sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin alkuperäisiä ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen suojeltavissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

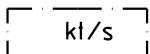
Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, autohallin vesikaton, kasarmin kadun puoleisten katon-lappeiden, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden, bensiiniaseman katoksen sekä suojeltavien sisätilojen säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Kasarmin pihan puoleiseen vesikattoon saa avata uusia ikkuna-aukkoja rakennuksen arkkitehtonisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin alkuperäisiä ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrkiä palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja ulko-ovien säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.



Suojeltava katos.

Tonttien 39 ja 40 välistä rajaa ei saa aidata.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula 1 kpl/tontti ja kuivatustiloja 6 m²/20 asuntoa
- askartelu-, kerho- tai vastaavia tiloja 1 % asuntoalasta.

Asuinhuoneita ei saa sijoittaa Mechelininkadun puolelle.

Rakennusten ilmanvaihtoon ja sisäilman laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuin- ja majoitusrakennusten ilmanotto tulee järjestää suodatettuna sisäpihan puolelta mahdollisimman etäältä, kuitenkin vähintään 20 metrin päästä Mechelininkadun ajoradan reunasta.

Huoltoajo ja tontille ajo toisen tontin kautta on sallittu.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m²
- vanhusten palveluasuntolat vähintään 1 ap/170 k-m² ja enintään 1 ap/135 k-m²
- myymälä- ja liiketilat enintään 1 ap/100 k-m²

Autopaikkojen yhteenlaskettu enimmäismäärä asemakaava-alueella on 90 ap.

Tontin 40 autopaikat on sijoitettava tontin 39 autojen säilytyspaikkaan.

Pihamaalle ei saa sijoittaa jätehuollon laitteita ja tiloja eikä autopaikkoja.

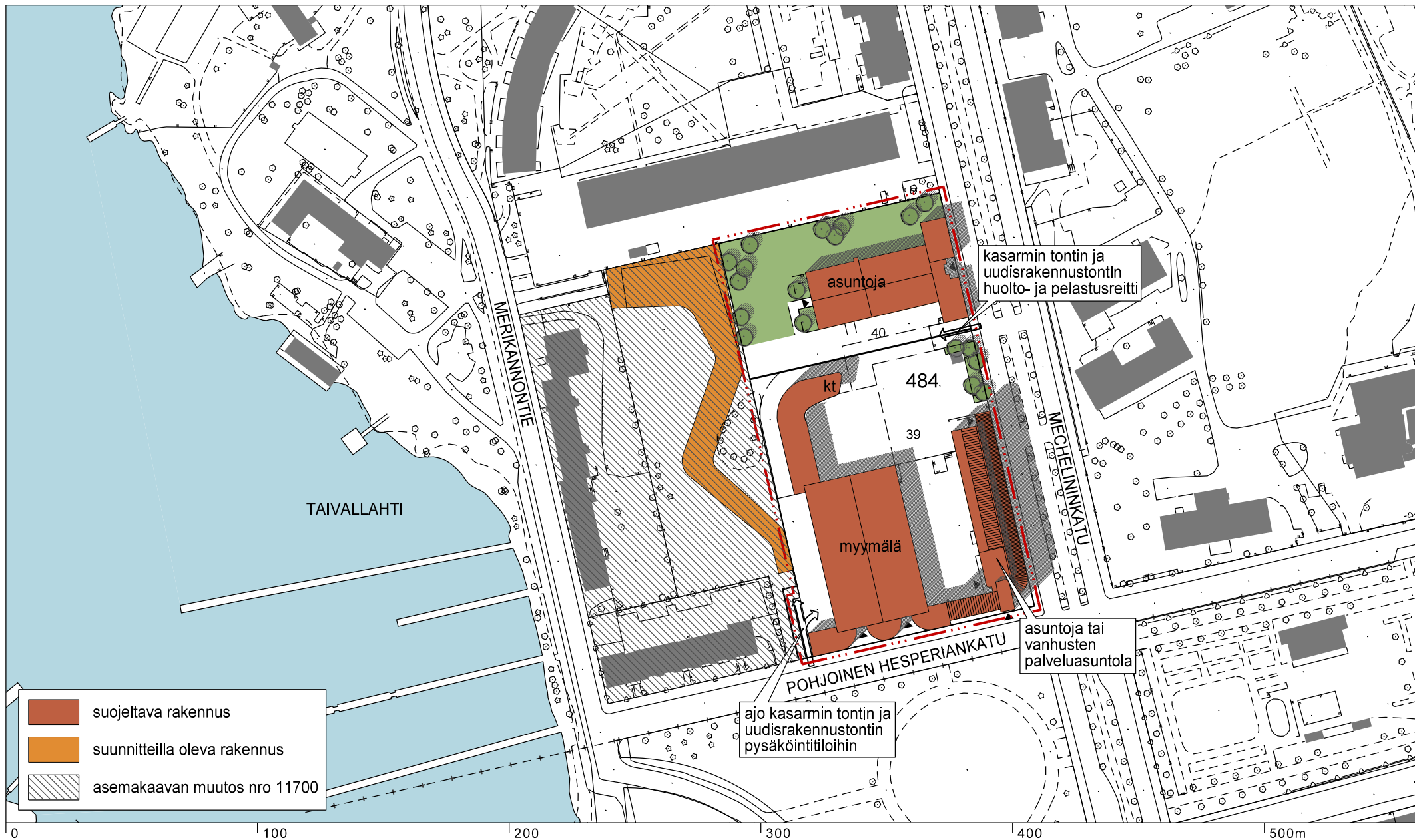
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntonkerrosalaa sekä 1 pp/90 m² myymälä- ja liikehuoneistokerrosalaa.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Rakennuslupaa haettaessa tulee alueelle laatia erillinen mainoslaitteiden yleissuunnitelma.

Maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennuslupan myöntämistä. Tontti ja sen välitön läheisyys sekä rakenteet on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



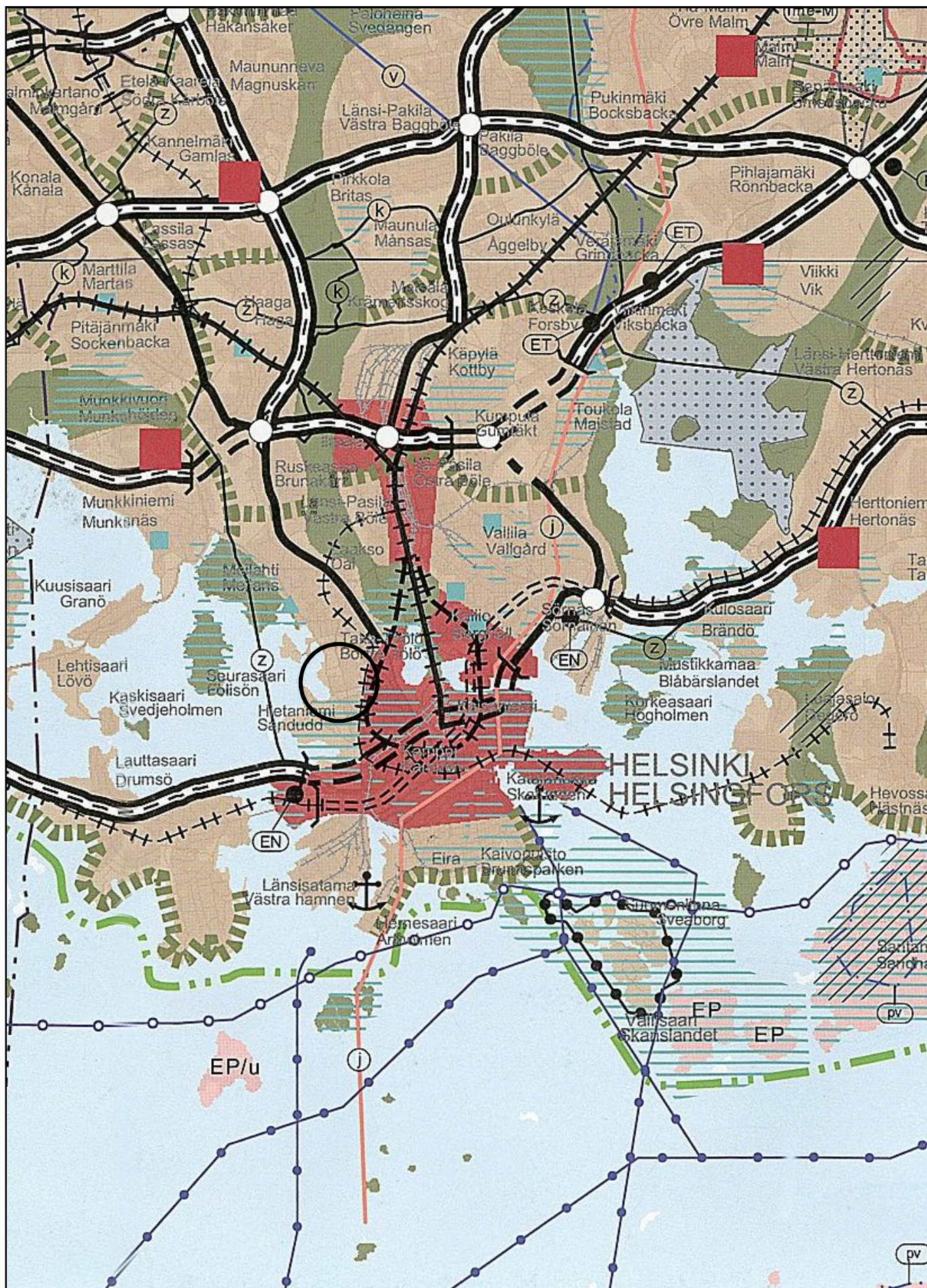
Havainnekuva

Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4

Liite kaavaan nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



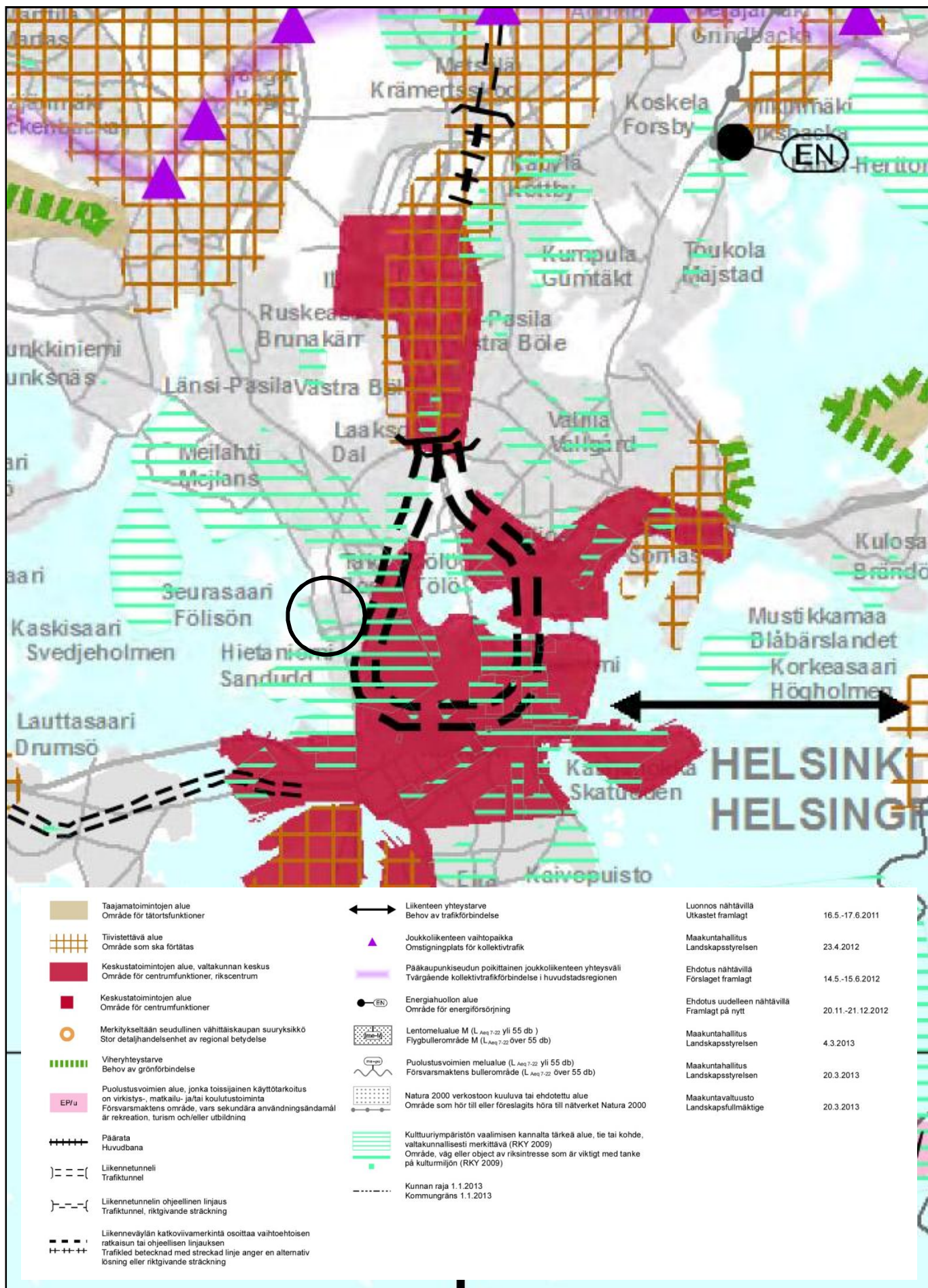


Ote maakuntakaavasta

Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

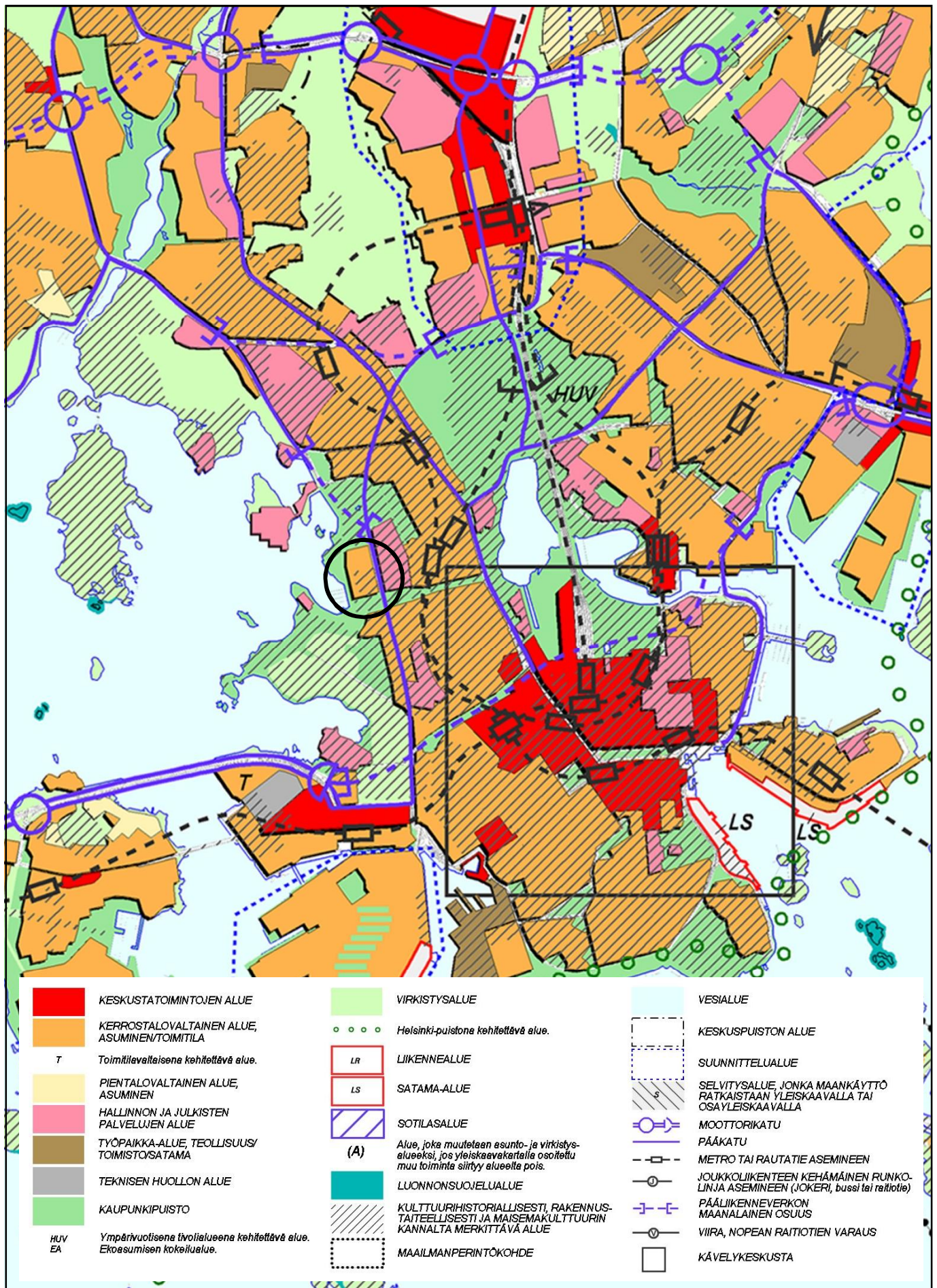




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

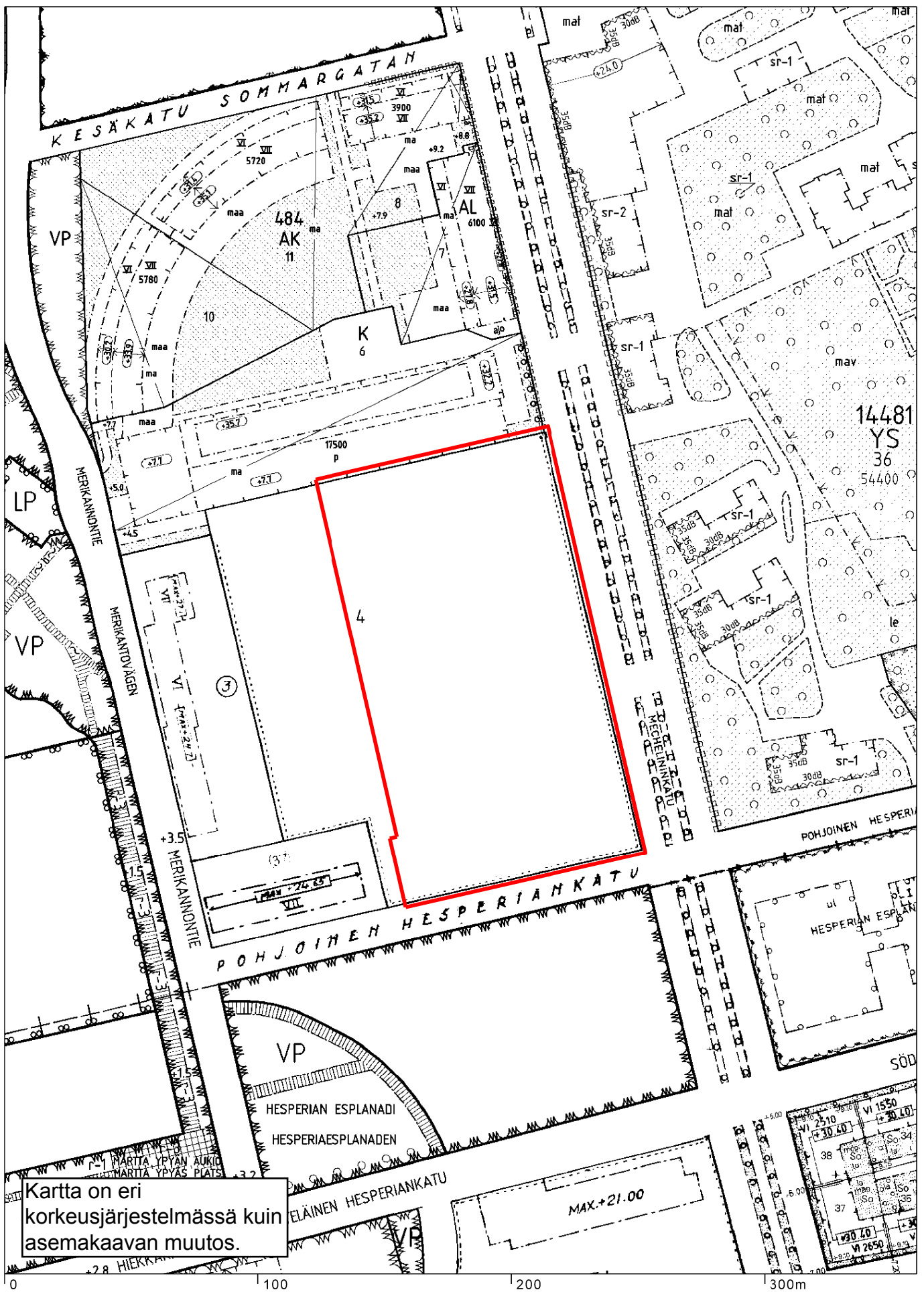




Ote Yleiskaava 2002:sta
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

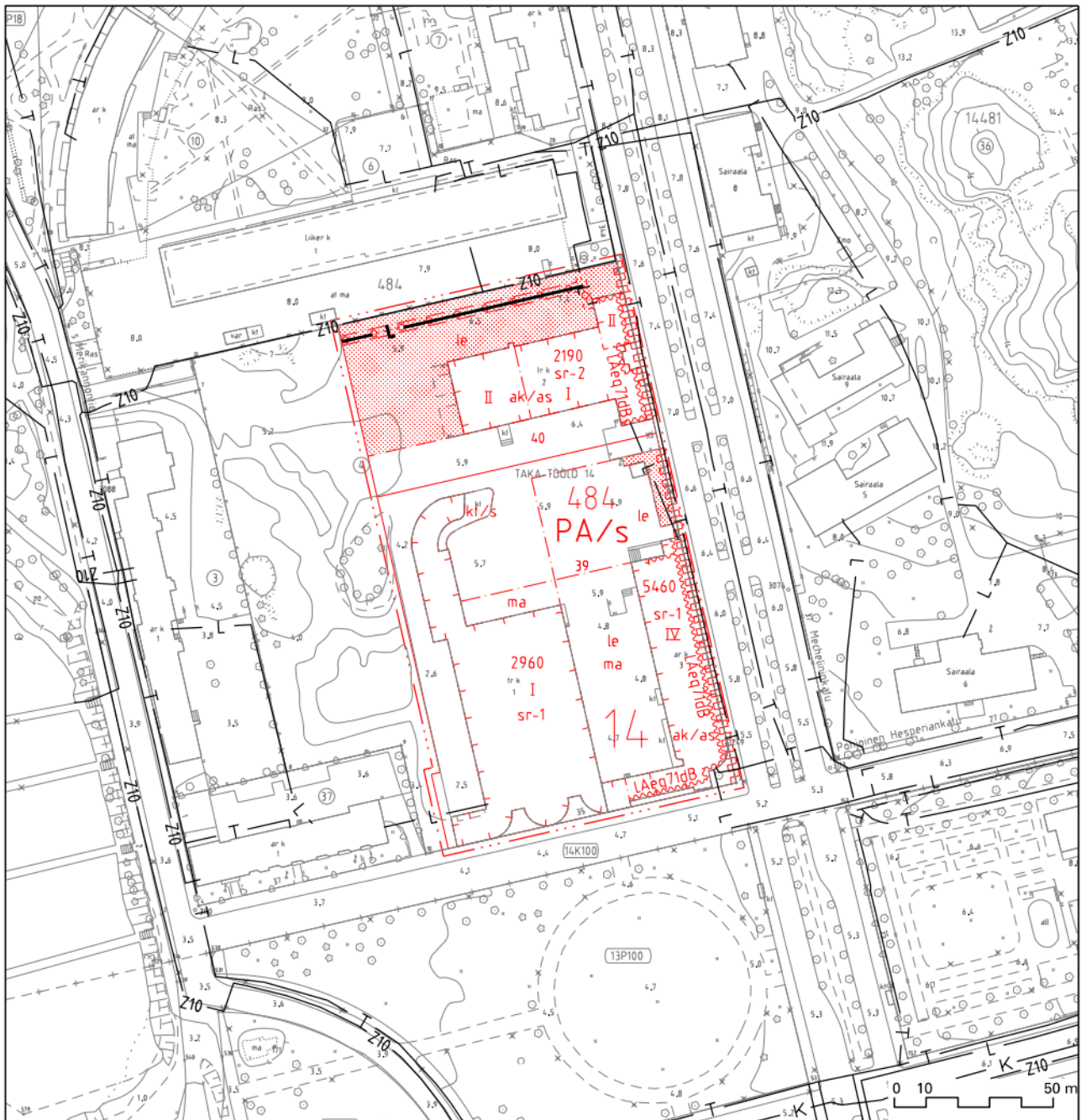




Ote ajantasa-asemakaavasta
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

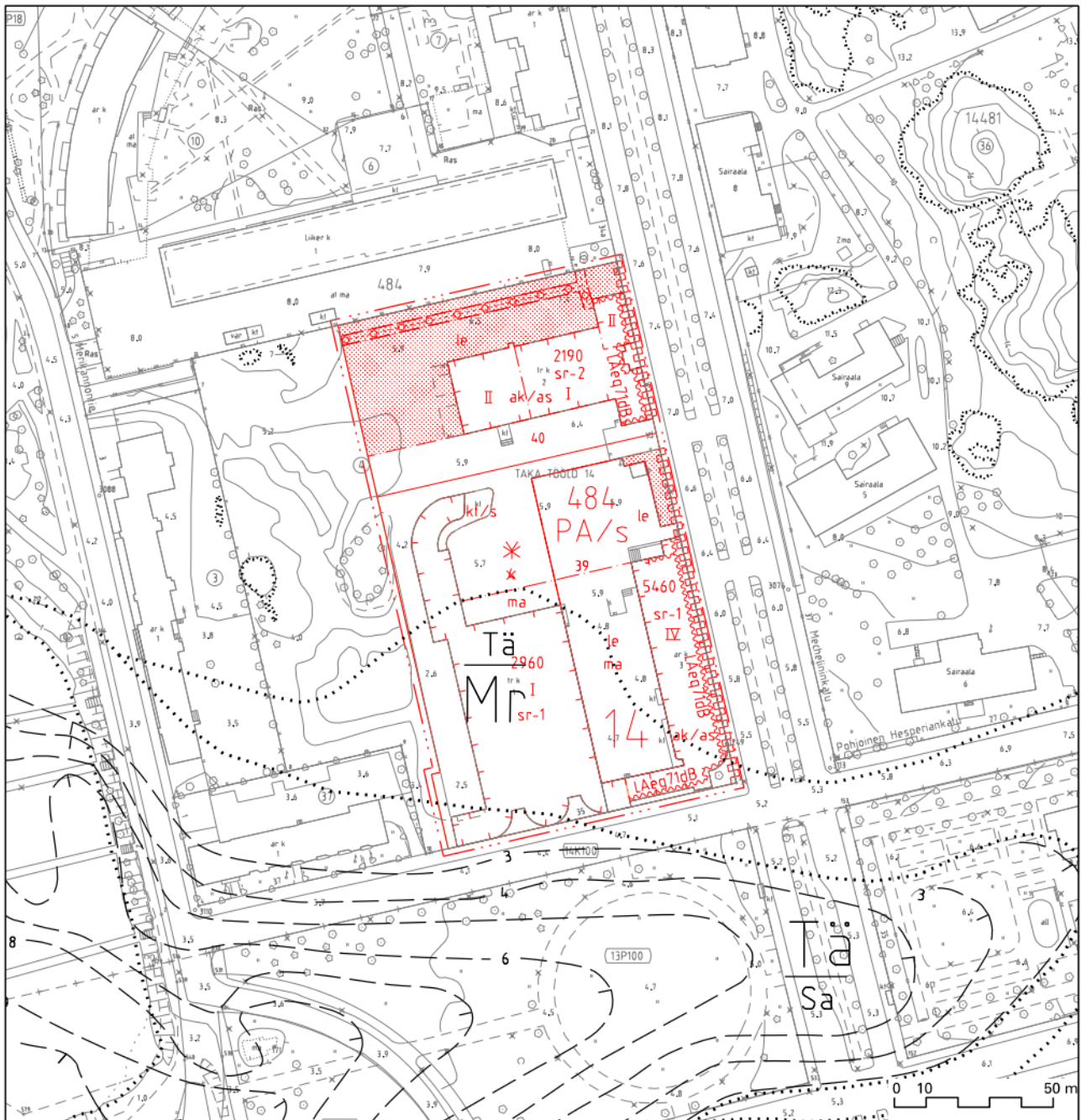




Taka-Töölö, Taivallahden kasarmi Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI



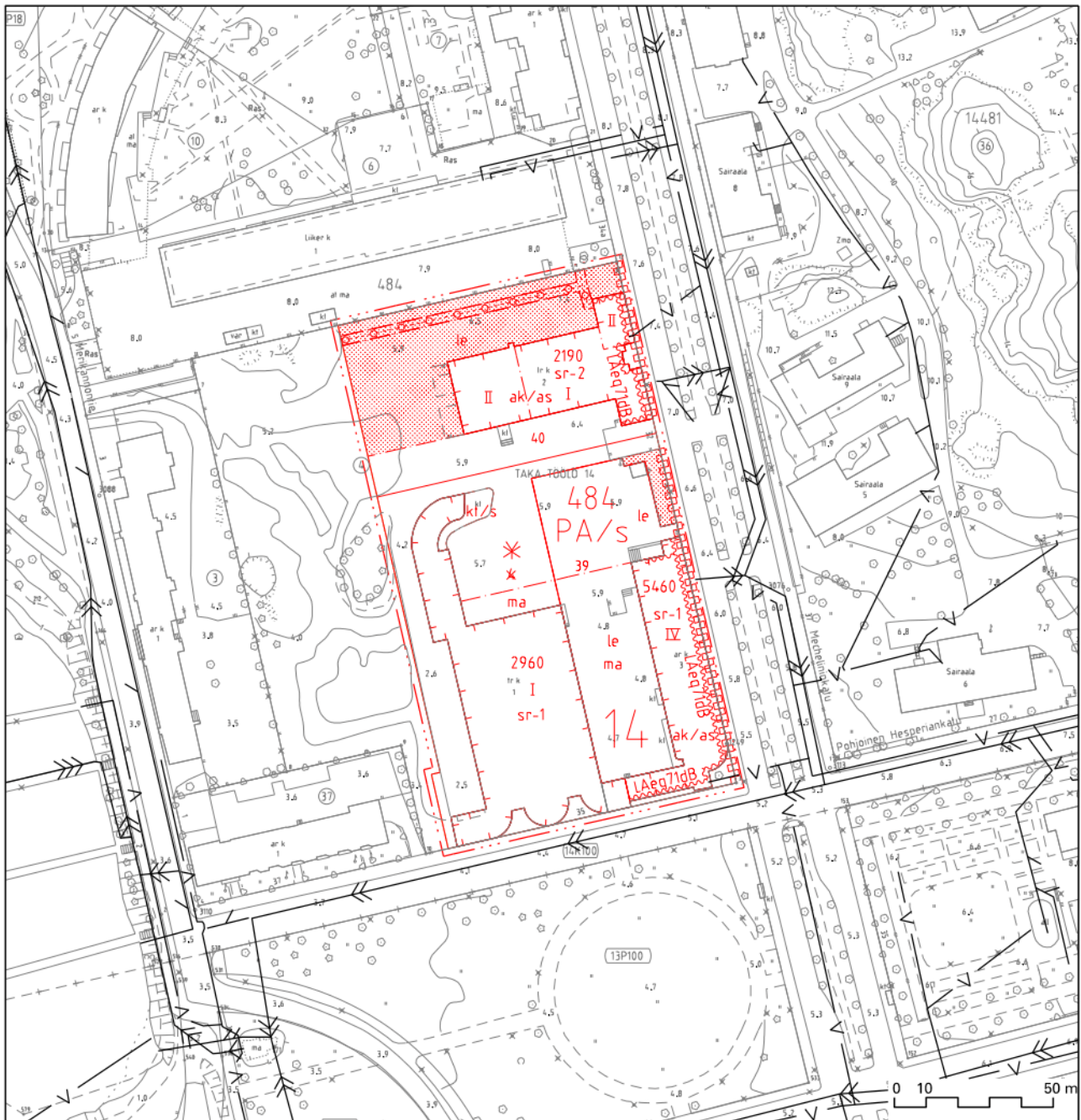
Taka-Töölö, Taivallahden kasarmi Maaperä

1 : 2000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJIALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Tä
Mr TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tä
Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m



Taka-Töölö, Taivallahden kasarmi Vesihuolto

1 : 2000

- | | | | |
|--------|------------------------------------|---------|-----------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIOHTO | — >>> — | NYKYINEN PAINEVIEMÄRI |
| — > — | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI | | |
| — > — | NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI | | |
| — >> — | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO | | |
| — >> — | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI | | |

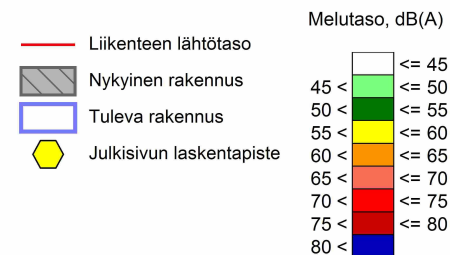
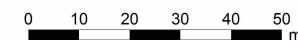
Taivallahden kasarmit ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,
max. keskiäänitaso julkisivulla

3b

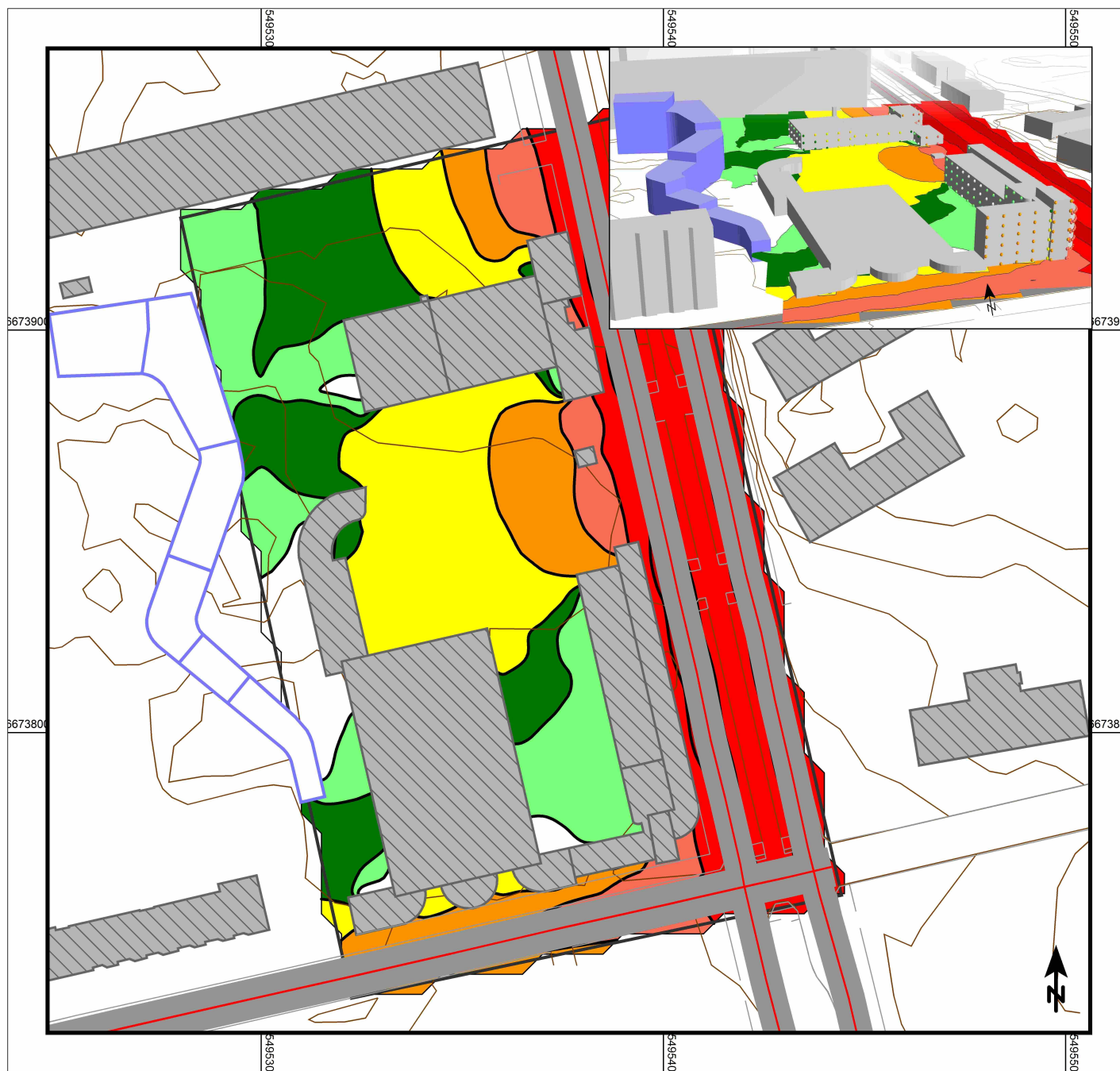


KSV/TEK/MNe 21.3.2013



Mechelininkatu: 32 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Pohjoinen Hesperiankatu: 2 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 10 %
Nopeusrajoitus: 30 km/h





Suojeltavat rakennukset, kasarmi
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Suojeltavat rakennukset, paja
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Suojeltavat rakennukset, autohalli
Taka-Töölö kortteli 484, osa tonttia 4
Liite selostukseen nro 12193

Helsingin kaupunkisuunnittelu virasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

