



MECHELININKATU 34

14. TAKA-TÖÖLÖ KORTTELI 484 TONTTI 6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12342
PÄIVÄTTY 8.3.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 484 tonttia 6

Kaavan nimi: Mechelininkatu 34
Hankenumero: 4564_2
HEL 2014-006631

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Mechelininkatu 34:ssa ole-
vaa yhtä tonttia.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Jukka Kähkönen
toimistopäällikkö arkkitehti Janne Prokkola
arkkitehti TkT Riitta Salastie (rakennussuojelu)
liikenneinsinööri Inga Valjakka
tekniis-taloudelliset asiat, insinööri Jarkko Nyman
suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Kaupunginmuseo:

tutkija Aura Kivilaakso

Hakija

Kiinteistö Oy Mechelininkatu 34 A
c/o Auratum Asunnot Helsinki Oy, Kluuvikatu 5, 00100 Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	9
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus.....	9
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös 10.11.2015)
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
- 4 Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Rakennushistorian selvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2014
- Melu- ja ilmanlaatuselvitys, Ramboll 2014

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimistorakennusten aluetta, joka sijaitsee Mechelininkadun ja Merikannontien välissä. Etelässä aluetta rajaa Taivallahden kasarmialue (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä) ja pohjoisessa asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuminen sijoittamisen olemassa olevaan toimistorakennukseen. Käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kiinteistö Oy Mechelininkatu 34 A suojellaan sr-2-merkinnällä. Asemakaavan muutoksella turvataan rakennuksen ja sen arvokaiden sisätilojen säilyminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 17 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 430 henkilöä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus siten että pääkäyttötarkoitukseksi tulee asuminen. Rakennus suojellaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että olemassa olevaa asuntorakentamista täydennetään, edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 9 063 m².

Kaavan kerrosala on 17 500 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Taka-Töölössä kantakaupungin rakennetussa kaupunkirakenteessa. Tontilla sijaitseva rakennus suunniteltiin Yleisradion toimitaloksi ja valmistui vuonna 1968. Yleisradio siirsi toi-

mintansa Pasilaan 1993 ja nykyään kiinteistössä toimii Suomen ympäristökeskus SYKE.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Aluetta rajaa etelässä RKY-alue (Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä, RKY 2009), joka on myös Docomomo-alue (Autokomppania).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Olemassa oleva rakennus suojellaan. Käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Uutta asumista saa sijoittaa enintään 17 500 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

Mechelininkadulla liikennemäärä on noin 23 700 ajoneuvoa/vrk. Merikannontielle liikennemäärä on noin 4 500 ajoneuvoa/vrk.

Alueen asukaspysäköinti sijaitsee pääsääntöisesti katualueella. Viereisten asuintonttien ja kaavamuuosalueen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan maan alla. Ajo näihin pysäköintitiloihin on järjestetty Merikannontieltä Mechelininkatu 34:n tontilla sijaitsevan sisäänajon kautta. Tontin 10 huoltoajo on järjestetty Merikannontieltä pihakannelle nousevan ajoluiskan kautta rasitteena.

Kaavaratkaisu

Pysäköinti pihakannella kielletään. Pihakannen alla olevat autosäilytyspaikat hyödynnetään täysimääräisesti. Lisäksi rakennetaan 34 uutta autopaikkaa pihakannen alle. Pysäköinnin mitoitus 1 ap/150 k-m². Tontin 38 rakentamisen myötä varaudutaan Merikannontieltä pihakannelle nousevan ajoluiskan poistumiseen. Tällöin tontin 10 huoltoliikenne järjestetään Mechelininkadulta rakennuksen oleskelupihan kautta. Tontille on osoitettava myös polkupyöräpaikkoja.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue sijaitsee kantakaupungissa, kuitenkin hieman syrjässä kantakaupungin palveluista. Viereiselle entiselle kasarmialueelle on tulossa myymälä.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Kaavamuuutosalue on osa ympäröivien asuinkortteleiden sisäpihaa. Pihan kasvuston säilymiseen ja tontin rajaukseen kiinnitetään huomiota, niin että sisäpiha säilyy ilmeeltään vehreänä ja yhtenäisenä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

KOy Mechelininkatu 34 A:n omistama rakennus on entinen yleisradion toimitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Kurt Simberg. Tällä hetkellä rakennus on toimistokäytössä. Rakennus on hyvin säilynyt sekä ulkopuolelta että sisäpuolelta ja sisältää paljon alkupe räisiä rakennusosia ja tiloja erityisesti pohjakerroksen ja porrashuoneiden osalta. Rakennukseen liittyy rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaavaratkaisu

Rakennus suojellaan merkinnällä sr-2:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjauksia tai muutostöitä, jotka heikentävät sen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia tai 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 aihe säilyvät.

Rakennuksen päätyjulkisivut ikkunajakoineen ja tuuletusrilöineen 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 liiketoiminnan edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Pohjakerroksen messinkipintaiset ikkunat tulee korjata tai uusia alkuperäistoteutuksen detallojen mukaisesti messinkisine pintalistoineen.

Rakennuksen arvokkaisiin säilytettäviin sisätiloihin luetaan pohjakerroksen sisäänkäyntiaulan ja ravintolan muodostama tilasarja mukaan lukien rinnakkaiset viistetyt kantavat palkit, aulan puualakatto, joka jatkuu julkisivun ulkopuolelle katoksena, lattiamateriaali sekä tilaan kuuluvat alkuperäiset valaisimet. Rakennuksen säilytettäviin sisätiloihin kuuluvat myös rakennuksen kolme pääporashuonetta. Suojeltavissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen, tilamuotojen, rakenteiden, materiaalien, värien ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Lisäksi uusien parvekkeiden, konehuoneen ym. uusien osien sijoittamisesta ja sopeuttamisesta säilytettävään rakennukseen on annettu määräyksiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Kaavaratkaisu

Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Tontilla sijaitsee kaukolämpöverkosto, joka palvelee myös naapurikiinteistöä sekä keskijännitekaapeliyhteys Mechelininkadun ja Merikannontien välillä sekä asiakkaan muuntamotila. Energiahuollon verkostoille on tontille esitetty johtoaluemerkinnät. Tontille on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen jakelumuuntamotila.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on kitkamaata. Maapinnan korkeus on Mechelinikadulla +8,0 ja suunnittelualueen länsireunalla tasolla +4,3...+5,0.

Alueella ei historiatietojen mukaan ole sijainnut sellaista toimintaa, josta olisi voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Mechelinikadulla liikennemäärä on noin 23 700 ajoneuvoa/vrk.

Ajoneuvoliikenne aiheuttaa melu- ja hiukkaspäästöjä, jotka on huomioitava suunnittelussa.

Pelastusturvallisuus

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

Vaikutukset

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

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt).

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueeseen ei oteta kantaa.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelu-
lautakunnan päätös 10.11.2015) alue on Kantakaupungin C2 aluetta. Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on Kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10671 (vahvistettu 15.6.1999). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asemakaava on rakennussuojelun osalta vanhentunut.

Kaavamuutosalueella on rakennuskielto nro 12259 maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukaan (vahvistettu 27.1.2014). Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

RHS-selvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2014
Melu- ja ilmanlaatuselvitys, Ramboll 2014

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.2.2016.

Maanomistus

Tontin omistaa KOy Mechelininkatu 34 A c/o Realco Keskusta Oy.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille KOy Mechelininkatu 34 A hakemuksen johdosta (saapunut 15.5.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 9.2.2015), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 6.2.2015).

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat esillä 23.2.–13.3.2015 esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.3.2015.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja laadittavan asemakaavan sisältöä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat tontin rakentamisen aikatauluun, tulevien asuntojen määrään, rakennuksen nykykuntoon, liikenteen kasvuun, huoltoajon järjestämiseen, katuosoitteen selkeyttämiseen, Merikannon tien rampin säästämiseen ja olemassa olevan kaavan rasitteisiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaan on sisällytetty rakentamista koskevia määräyksiä, joilla ajoneuvoliikenne on kansipysäköinnin kieltämisen myötä siirretty pois maanpinnalta. Rakennuksen pihakansi on kaavamääräyksellä osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi.

Viranomaisten kannanotot

Kaupunginmuseolla (4.3.2015), kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla (13.2.2015), kiinteistöviraston tilakeskuksella (23.3.2015), sosiaali- ja terveystieteiden virastolla (16.3.2015), liikuntavirastolla (11.2.2015), rakennusvalvontavirastolla (19.5.2015), rakennusvirastolla (23.2.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymällä (11.3.2015) ja Helen Oy:llä (16.3.2015) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavan valmisteluaineistosta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto huomautti (10.3.2015), että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Pelastuslaitos huomautti (26.2.2015), että rakennuksen pelastustiejärjestelyistä nostopaikkoineen on huolehdittava suunnitteluohjeiden mukaisesti. Museovirasto (27.2.2015) ilmoittaa, että Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupunginmuseo lausuu kyseessä olevasta asiasta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillöolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 8.3.2016

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	15.04.2015
Kaavan nimi	14. Taka-Töölö 484/6 Mechelininkatu 34	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	06.02.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112342
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9063	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,4173	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,9363

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	0,9063	100,0	17500	1,93	0,0000	0
A yhteensä	0,9063	100,0	17500	1,93	0,9063	17500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,9063	-17500
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	0,4173	46,0		-0,4985	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	17323	1	

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9063	100,0	17500	1,93	0,0000	0
A yhteensä	0,9063	100,0	17500	1,93	0,9063	17500
AK	0,9063	100,0	17500	1,93	0,9063	17500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,9063	-17500
K					-0,9063	-17500
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	0,4173	46,0		-0,4985	
ma				-0,4809	
maa				-0,0176	
map	0,4173	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	17323	1	
Asemakaava	1	17323	1	

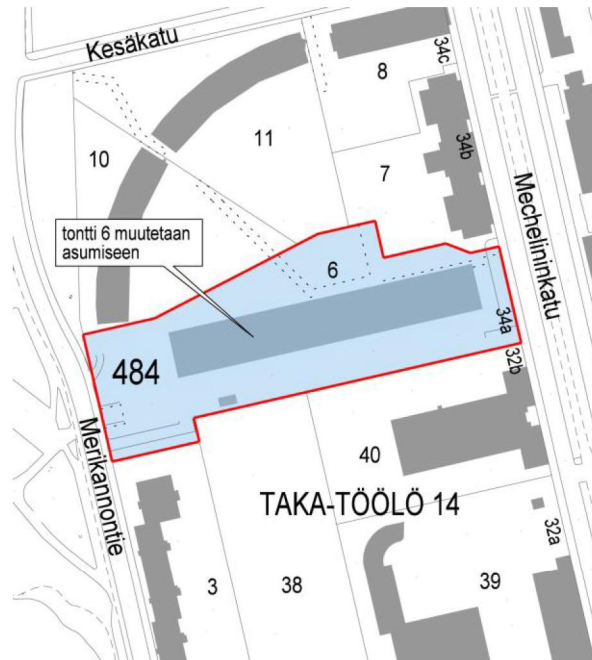
MECHELININKATU 34 (YLEISRADION ENTINEN TOIMITALO) ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Yleisradion entisen toimitalon tonttia. Tontti sijaitsee osoitteessa Mechelininkatu 34. (kortteli 14484, tontti 6)

Nykytilanne

Rakennus on nykyään toimitalokäytössä. Vuokralaisena toimii Suomen ympäristökeskus SYKE.



Mitä alueelle suunnitellaan

Yleisradion toimitalo valmistui 1968. Vuonna 1993 yhtiö sai uudet toimitilat Pasilasta ja vuokralaiseksi tuli Suomen ympäristökeskus. Vuonna 2001 rakennuksen viereiseen puistoon rakennettiin asuinkortteli. Nyt rakennus muutetaan kokonaan asuinkäyttöön. Katutasoon Mechelininkadun varteen osoitetaan liiketiloja. Rakennuksen julkisivut ja tärkeät sisätilat suojellaan. Asumisen tarvitsemat paikoitustilat sijaitsevat pysäköintikannen alla tontilla. Nykyistä maanalaista pysäköintiä laajennetaan asuinkorttelin sisäpihan puolelle.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi -, asumisen -/ toimitilan alueeksi.



Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontilla on voimassa rakennuskielto nro 12259, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Rakennushistorian selvitys, (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014)
- Melu- ja ilmanlaatuselvitys, (Ramboll, 2014)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennetun ympäristön arvojen säilymiseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmisteluaineisto on esillä 23.2.–13.3.2015:

- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 3.3.2015 klo 18-20 Suomen ympäristökeskuksen seminaarisalissa, Mechelininkatu 34.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 13.3.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2015.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2015.





Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö - Seura ry, Töölön kaupungin-osat - Töölö ry
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin Yrittäjät - Töölö ry
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaupunginmuseo, Kiinteistöviraston Geotekninen osasto, Kiinteistöviraston Tonttiosasto, Pelastuslaitos, Rakennusvalvontavirasto, Rakennusvirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Jukka Kähkönen
puhelin 310 37260
sähköposti [jukka.e.kahkonen\(a\)hel.fi](mailto:jukka.e.kahkonen@hel.fi)



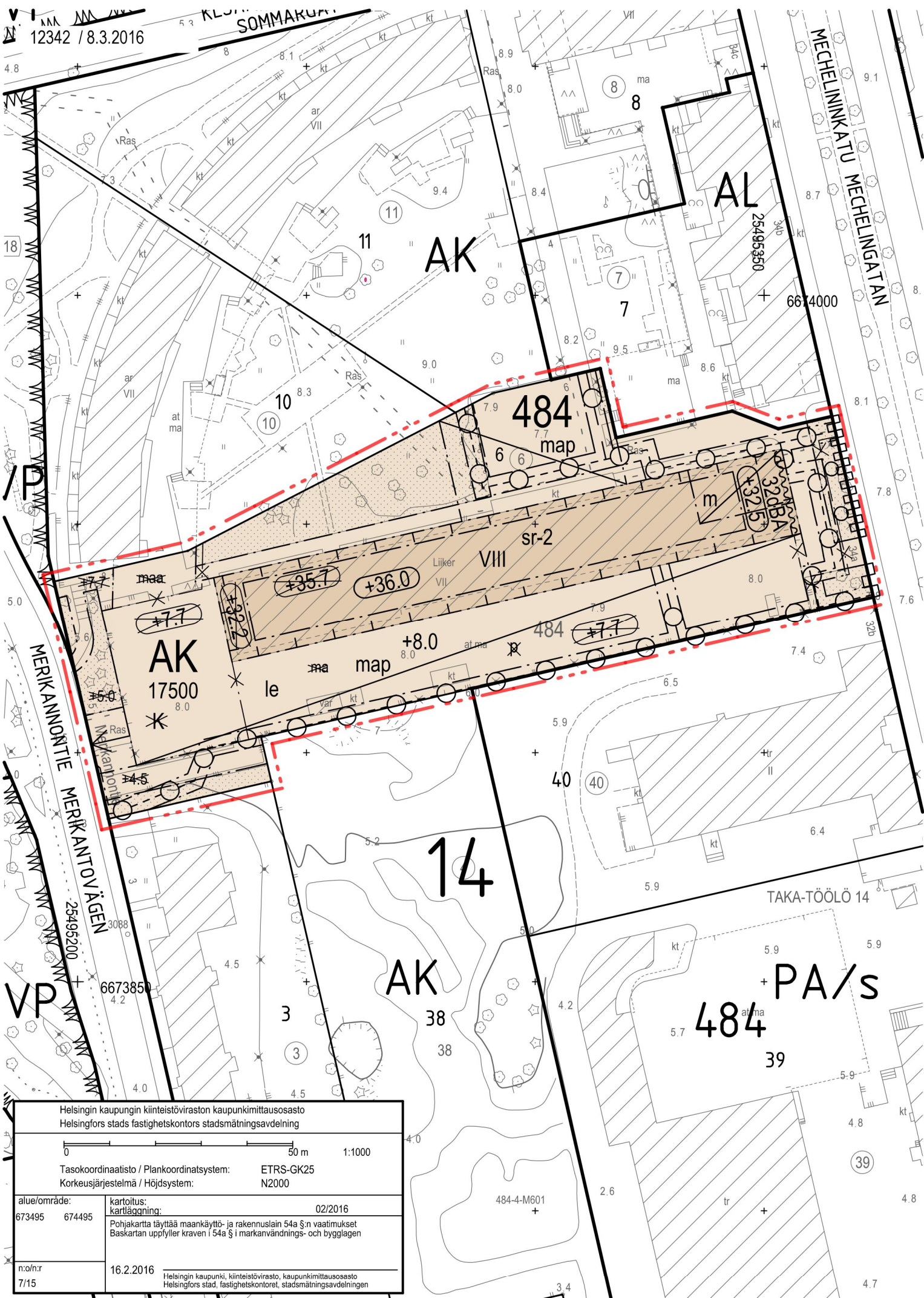


Ilmakuva

14. Taka-Töölö kortteli 484 tontti 6
Kaava-alueen nro 12342 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 673495 674495	kartoitus: karttiagning: 02/2016 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 7/15	16.2.2016 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



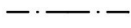
Asuinkerrostalojen korttelialue.



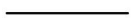
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



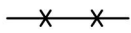
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

484

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

17500

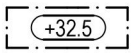
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

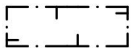
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+8.0

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.



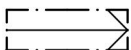
Rakennusala.



Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa myymälän rakennuksen maantasokerrokseen.



Maanalainen pysäköintitila. Tilaan saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle. Poistoilmakanava saadaan rakentaa rakennusrungon sisälle asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



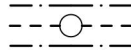
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jonka kautta huoltoajo toiselle tontille on sallittu.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä tai istutettava puurivi.

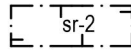


Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSSUOJELU



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 aihe säilyvät.

Rakennuksen päätyjulkisivut ikkunajakoineen ja tuuletusrilöineen sekä paikoitushallin julkisivuelementit tulee säilyttää alkuperäistoteutuksen mukaisina. Pohjakerroksen säilytettäviin julkisivun osiin luetaan messinkikarmiset suuret maisemaikkunat, ulko-ovet ja matalat yläikkunat; pohjakerroksen graniittilaatta-verhous sekä alkuperäinen korttelipihan puoleinen päätuulikaappi sekä sisäänkäyntikatoksien yksityiskohtien. Mechelininkadun puoleiseen päätyyn saadaan pohjakerroksessa kuitenkin avata liiketoiminnan edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Pohjakerroksen messinkipintaiset ikkunat tulee korjata tai uusia alkuperäistoteutuksen detaljien mukaisesti messinkisine pintalistoineen.

Rakennuksen arvokkaisiin säilytettäviin sisätiloihin luetaan pohjakerroksen sisäänkäyntiaulan ja ravintolan muodostama tilasarja mukaan lukien rinnakkaiset viistetyt kantavat palkit, aulan puualakatto, joka jatkuu julkisivun ulkopuolelle katoksena, lattiamateriaali sekä tilaan kuuluvat alkuperäiset valaisimet. Rakennuksen säilytettäviin sisätiloihin kuuluvat myös rakennuksen kolme pääporrashuonetta. Suojeltavissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen, tilamuotojen, rakenteiden, materiaalien, värien ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pitkille julkisivuille saa sijoittaa asumistoiminnan edellyttämiä ulokeparvekkeita, joiden tulee olla lasiset tai muuten ilmeeltään läpinäkyvät. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Uusien parvekkeiden yksityiskohtien tulee olla vaakaasuuntaisuutta korostavat ja yleisilmeeltään alkuperäiselle julkisivulle alistuvat.

Rakennuksen sisäänvedetylle kattokerrokselle luonteenomainen vaakaasuuntainen perusilme tulee säilyttää. Hormien sijoituksessa katolle tulee välttää voimakkaita pystysuuntaisia korostuksia. Kattokerroksen asuntovyöhykkeen terassien tulee olla sisäänvedettyjä ulkoseinälinjasta, ja terassien katoksien ja muiden terassirakenteiden tulee jäädä ikkunan yläreunan tasolle tai sitä alemmaksi.

Rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tulee liittää lupahakemukseen.

TILAT

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.

PIHA

Piha-alueet on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelu-alueiksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkeutena tai leikki- ja oleskelualueina on istutettava. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi.

Autopaikkoja tai jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.

MUUTA

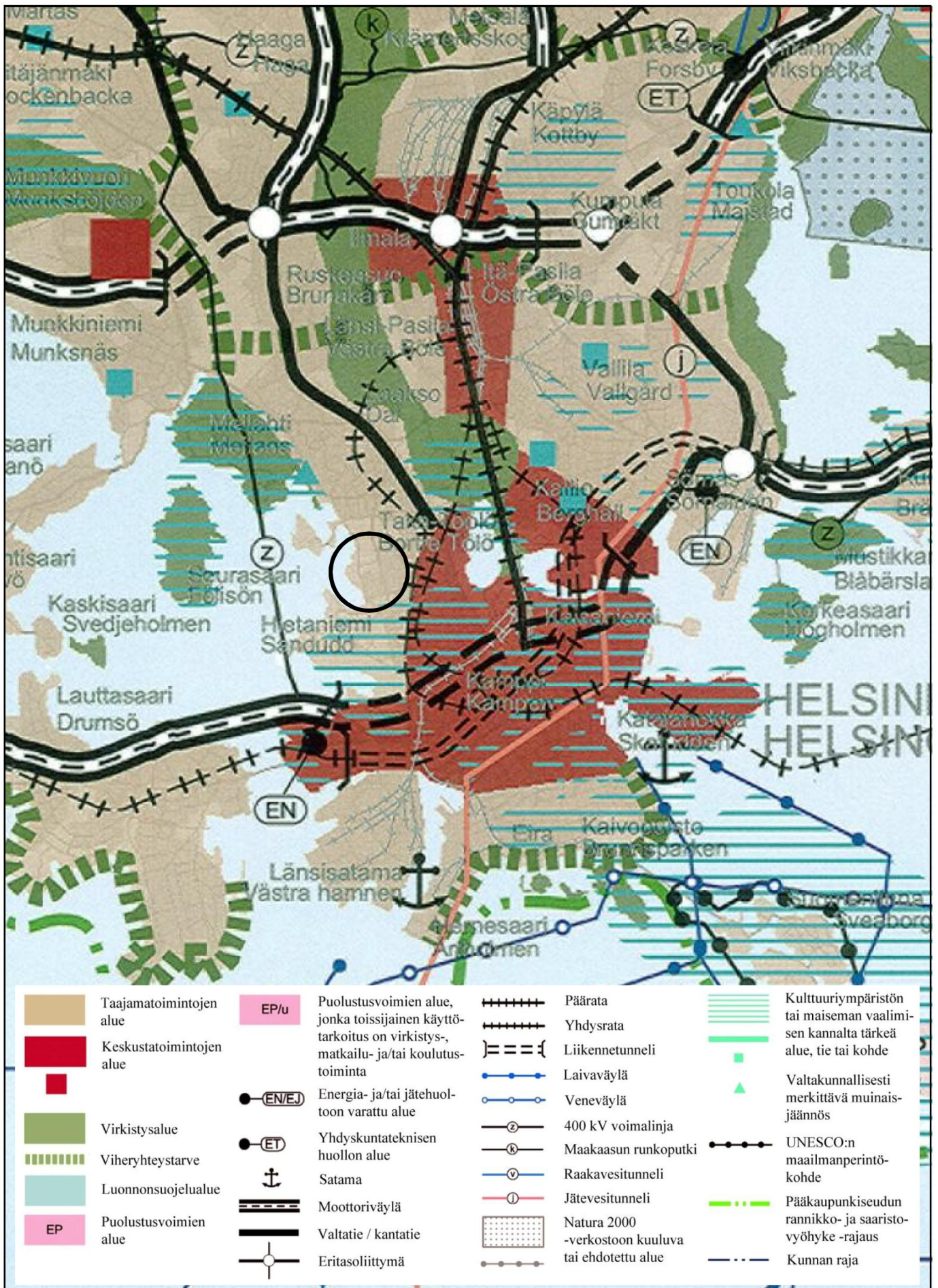
Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeus-aseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai laitetiloja. Välttämättömät tekniset laitteet saa sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen.

Ajoyhteys tonteille 10, 11 ja 38 saadaan järjestää tontin 6 kautta.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsillä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennukseen.

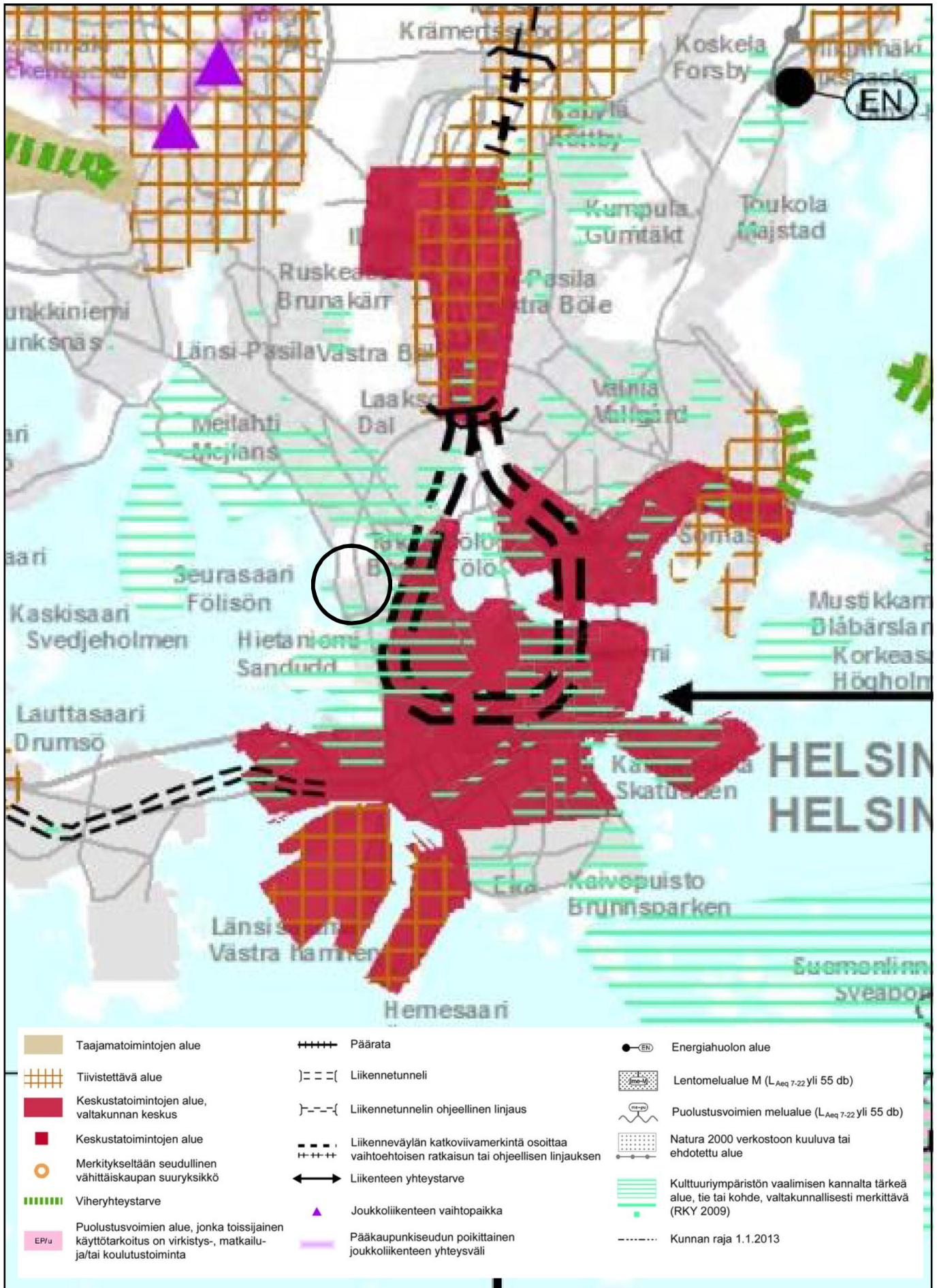
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote maakuntakaavasta
 14. Taka-Töölö kortteli 484 tontti 6
 Liite selostukseen nro 12342

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

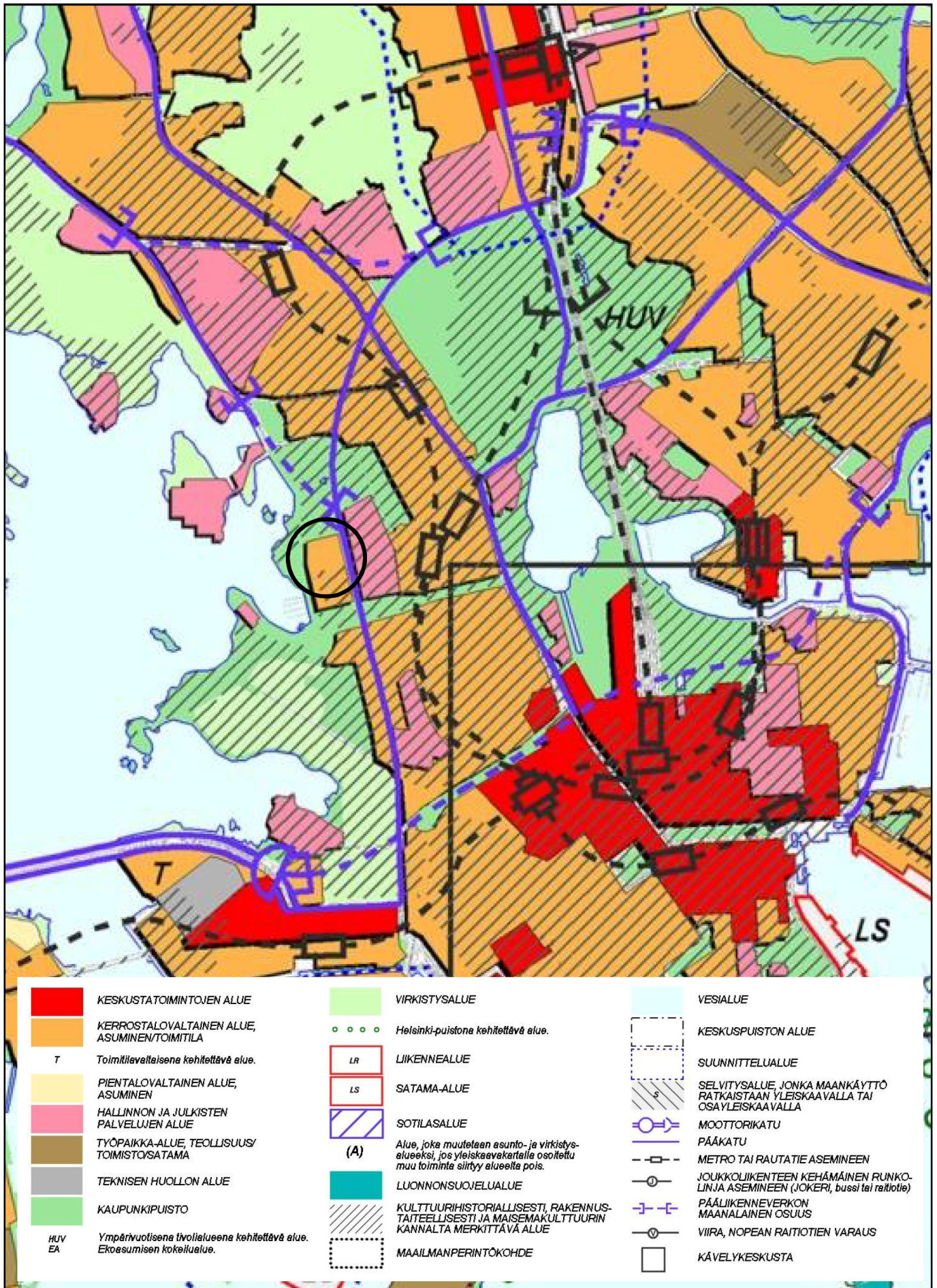




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 14. Taka-Töölö kortteli 484 tontti 6
 Liite selostukseen nro 12342

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

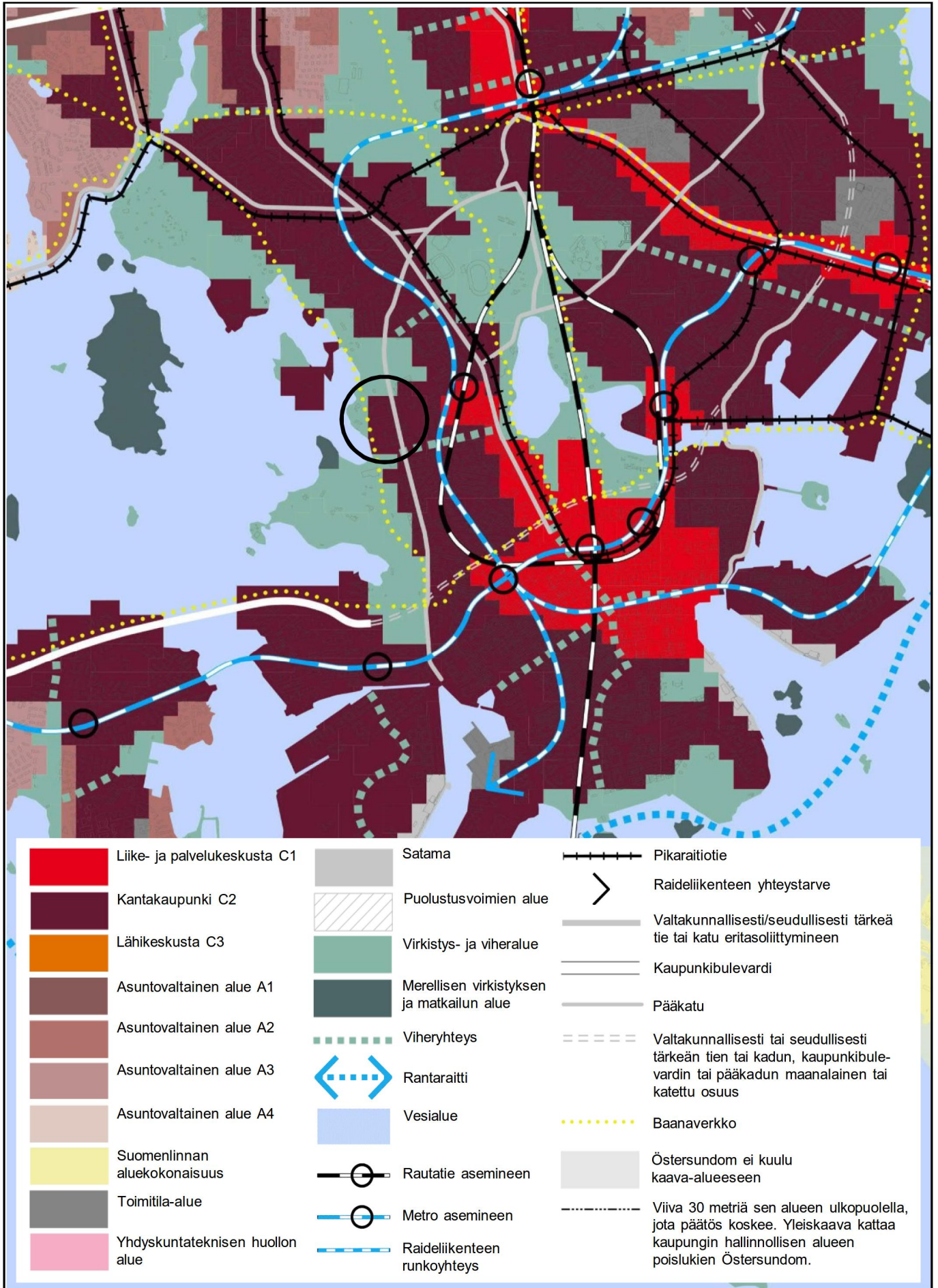




Ote Yleiskaava 2002:sta
14. Taka-Töölö kortteli 484 tontti 6
Liite selostukseen nro 12342

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 14. Taka-Töölö kortteli 484 tontti 6
 Liite selostukseen nro 12342

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



Kuvaliite Mechelininkatu 34 (kortteli 484, tontti 6)
asemakaavan muutos (nro 12342)
HEL 2014-00631
Ksv 4564_2

"Julkisivu ja sen osana olevat pystypilarit tulee korjata siten, että rakennukselle luonteenomainen jäsen-
tely, pintastruktuurin profilointi, mittasuhteet, värisävyt sekä rinnakkaisten viistettyjen palkkien aihe säily-
vät."



Julkisivun pintastruktuuria



Mechelininkadun puoleinen päätyjulkisivu



Korttelipuiston puoleista julkisivua

" Rakennuksen päätyjulkisivut ikkunajakoineen ja tuuletusritilöineen tulee säilyttää alkuperäistoteutuksen mukaisina Pohjakerrokseen saa avata Mechelininkadun puoleiseen päätyyn liiketoiminnan edellyttämiä ikkunoita"

Kuvaliite Mechelininkatu 34 (kortteli 484, tontti 6)
asemakaavan muutos (nro 12342)
HEL 2014-00631
Ksv 4564_2

"Pohjakerroksen säilytettäviin julkisivun osiin luetaan messinkikarmiset suuret maisemaikkunat, ulko-
ovet ja matalat yläikkunat; pohjakerroksen graniittilaattaverhous sekä alkuperäiset tuulikaapit sekä si-
säänkäyntikatokset yksityiskohtineen."



Sisäänkäyntikatokset ja tuulikaappi



Tuulikaapin vedin



Pihakannen ulko-ovi ja seinän graniittilaatta verhous



Ulko-oven vedin

Kuvaliite Mechelininkatu 34 (kortteli 484, tontti 6)
asemakaavan muutos (nro 12342)
HEL 2014-00631
Ksv 4564_2

" Rakennuksen arvokkaisiin säilytettäviin sisätiloihin luetaan pohjakerroksen sisäänkäyntiaulan ja ravintolan muodostama tilasarja mukaan lukien rinnakkaiset viistetyt kantavat palkit, aulan puualakatto, joka jatkuu julkisivun ulkopuolelle katoksena, lattiamateriaali sekä tilaan kuuluvat alkuperäiset valaisimet. Rakennuksen säilytettäviin sisätiloihin kuuluvat myös rakennuksen kolme pääporrashaunetta."



Näkymä sisäänkäyntiaulasta ravintolan suuntaan



Ravintolatila ja suuret maisemaikkunat

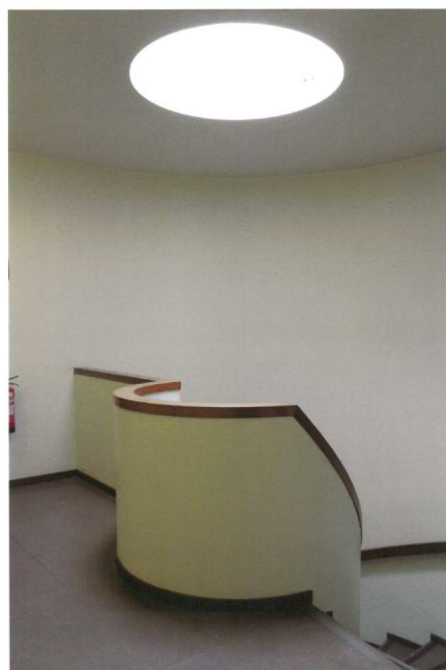


Alkuperäiset valaisimet ja puualakatto



Rinnakkaiset pilarit

Kuvaliite Mechelininkatu 34 (kortteli 484, tontti 6)
asemakaavan muutos (nro 12342)
HEL 2014-00631
Ksv 4564_2



Keskisen porrashuoneen kierreporras



Päätyjen suoravartiset portaat