



## § 233

### Topeliuksenkatu 16:n asemakaavan muutosehdotus nro 12493 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Hankenumero 0834\_1

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Laura Rissasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tonttia 1.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

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



- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistö Oy Pasilan Gamma: 8 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Topeliuksenkatu 16.

Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuin-kerrostalojen rakentaminen. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan ja istutetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Kaavamuutoksessa on uutta asuntokerrosalaa yhteensä 4 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa vähintään 130 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja kaavamuutoksen mukaisen viitesuunnitelman suunnitteluratkaisussa on 55 kpl. Tontilta poistuu olemassa olevan koulurakennuksen kaavanmukainen kerrosala 3 059 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään tyhjillään tai vajaalla käytöllä ollut koulurakennus puretaan ja korvataan uusilla asuinrakennuksilla. Kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset on sovitettu tontille olemassa oleva kaupunkirakenne, kulttuuriym-



päristön arvot ja samalla kaupunkimainen rakentamistehokkuus ja suunnitelman toteuttamiskelpoisuus huomioiden. Kadunvarren uudisrakennus eheyttää Topeliuksenkadun katujulkisivua verrattuna olemassa olevaan, muusta rakennuskannasta voimakkaasti poikkeavaan ja kadun puoleiselta julkisivultaan hyvin suljettuun rakennukseen. Kadulle avautuvat liiketilat mahdollistavat kantakaupungille ominaisen kivijalkaliiketoiminnan. Tontin sisäosa pyritään pitämään vehreänä ja istuttamaan alueelle ja tontille soveltuvia kasveja käyttäen.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen/palveluiden sijoitumismahdollisuuksiin siten, että yleisten rakennusten tontti muutetaan asumiseen.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9248 (vahvistettu 9.3.1987). Kaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontille on osoitettu rakennusala enintään kolmi-kerroksiselle rakennukselle. Tonttitehokkuus  $et=1,10$ . Tontin eteläreuna on määrätty istutettavaksi käsittäen myös puita ja pensaita. Tontille saa sijoittaa enintään 9 autopaikkaa. Kaava ei sisällä suojelumerkintöjä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupungille kohdistuu tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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



## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristön toimiala
- Senaatti-kiinteistöt

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon, Topeliuksenkadulla kulkevaan kaukojäähdytyslinjaan, olemassa olevan rakennuksen vanhemman osan suojeluarvoihin ja sen säilyttämiseen lähtökohtana tontista käydylle tarjouskilpailulle ja tehdyille suunnitelmalle sekä rakennusten sijoitteluun tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin läpi kulkeva kaukolämpöjohto on suunniteltu reititettäväksi viereisiin kiinteistöihin uudelleen ja selvitetty tarkemmin perusteita purkavaan saneeraukseen.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin käyttötarkoitukseen ja olemassa olevan rakennuksen (osittaiseen) säilyttämismahdollisuuteen, kaavamutoksen hankelähtöisyyteen ja suunnitelmien kehittämiseen tarjouskilpailun lähtökohdista, liiketilojen sijoittamiseen tontille ja niiden asiakkaiden pysäköintimahdollisuuksiin, tontin, alueen ja kadunvarren vehreyteen ja puustoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioon ottamiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen tähän sijoittelultaan, kooltaan ja arkkitehtuuriltaan, tonttitehokkuuteen, alueen asukkaiden muuttuviin olosuhteisiin, näkymiin ja valoisuuteen liittyen, vaikutuksiin Topeliuksenkadun liikenteeseen ja pysäköintimahdollisuuksiin alueella, tontin ajo-, huoltoajo- ja pelastusmahdollisuuksiin, havainnekuvien totuudenmukaisuuteen puuston suhteen sekä alueen muiden tonttien täydennysrakentamiseen jatkossa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallista sovittamista ohjataan useilla määräyksillä, pihan toteutuminen mahdollisimman istutettuna ja vehreänä pyritään varmistamaan määräyksillä ja kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on lisätty istutusvyöhyke. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

## Tarkemmat perustelut



21.11.2017

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 selostus, päivätty 21.11.2017
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017
- 8 Päätöshistoria

#### Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

#### Muutoksenhaku



21.11.2017

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)