



2.1.2019

Asemakaavapäällikkö

**Asemakaavoituspalvelun tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle
Töölöntullin korttelin 520 (Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu
4-6) asemakaavan muuttamiseksi (nro 12515)**

HEL 2016-014357 T 10 03 03

Hankennumero 5666_1

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 5.6.2018 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta nro 12515. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontteja 8, 14 ja 19 (tonteista 8 ja 14 muodostuu uusi tontti 20). Kaavakartan merkintöihin tai määräykseen ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräykseen ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön sekä uusien asuinkerrostalojen rakentamisen 1960-luvun koulurakennuksen tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 15 500 k-m² ja toimi-, liike- ja urheilutilojen kerrosalaa on n. 4 500 k-m². Urheilutalon tontin 19 (Topeliuksenkatu 41a) tehokkuusluku on e=2,62 ja Markkinointi-instituutin tontin 20 (Töölöntullinkatu 4–6) e=1,78. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,12. Asukasmäärän lisäys on vajaa 400.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilan määrää ja muuttaa korttelia asumispainotteiseksi. Korttelin tärkeimmät toiminnot, kuten uimahalli ja urheilutilat sekä päiväkotit säilyvät. Kaavaluonnoksen (Kylk 7.11.2017) jälkeen kaavarajausta on muutettu. Ns. TVK-talon tontin 520/2 /Töölöntullinkatu 8) osalta suunnittelu on käynnissä omana kaavahankkeenaan. Neuvotteluja ja jatkosuunnittelua jatketaan hakijan tarpeen mukaan myös Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontin 520/13 (Stenbäckinkatu 7) osalta. Korttelia on kaavaprosessin aikana suunnit-



2.1.2019

Asemakaavapäällikkö

teltu kokonaisuutena eivätkä kaavaehdotuksen ratkaisut estä päiväkodin ja TVK-talon tonttien jatkosuunnittelua.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 7.11.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa valmisteltiin samanaikaisesti poikkeamispäätös, joka koski pelkästään Töölön Urheilu- ja terveystaloa (tontti 520/19). Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi poikkeamispäätöksen 7.11.2017.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä. Yhtenäisen työpaikkavyöhykkeen katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia sekä kaavamuutoksen kohteena oleva yleisille toiminnoille varattu kortteli. Kaavamuutoskortteli rajautuu lännessä Topeliuksenkatuun ja idässä Töölöntullinkatuun. Korttelin rakennuskanta on peräisin pääosin 1960-luvulta lukuun ottamatta 1910 rakennettua ruotsinkielistä päivä- ja lastenkotia ja 1950-luvulla rakennettua päiväkodin lisärakennusosaa sekä tontin 520/12 asuinrakennusta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavamerkinnot ovat YO (opetustoiminnan korttelialue) ja YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja Markkinointi-instituutin tontin 520/20 myymisestä sekä Urheilutalon tontin 19 käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvasta nousevasta tonttivuokrasta.



2.1.2019

Asemakaavapäällikkö

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.6.–25.7.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.6.2018 ja lautakunta päätti 12.6.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesi-
huollon toimintaedellytyksiin sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin ar-
voihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-
makaavaselostuksesta.



2.1.2019

Asemakaavapäällikkö

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 kartta, päivätty 5.6.2018, muutettu 2.1.2019](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12515 selostus, päivätty 5.6.2018, muutettu 2.1.2019](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti 5.6.2018, täydennetty 2.1.2019](#)
- 4 [Tehdyt muutokset](#)