HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12598

Töölöntullinkatu 8

15 Meilahti, kortteli 520

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12598
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

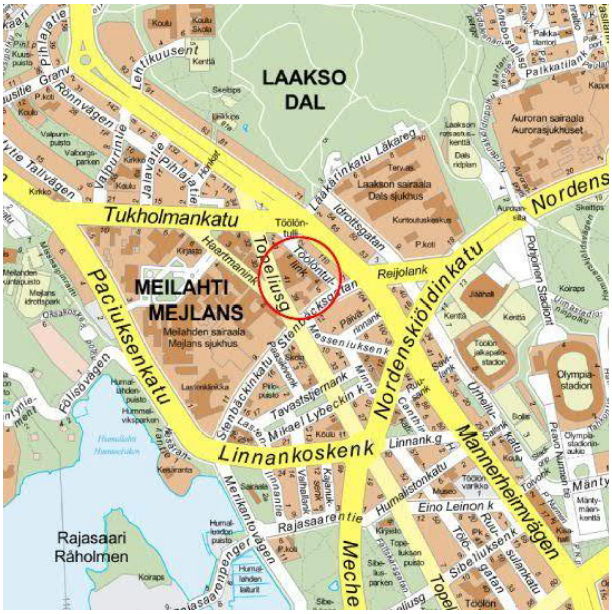
Helsingin kaupungin
15. kaupunginosan (Meilahti)
korttelin 520 tonttia 2

Kaavan nimi:
Töölöntullinkatu 8

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Meilahdessa Taka-Töölön rajalla ns. Töölöntullissa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tommi Suvanto, arkkitehti, Leena Paavilainen, arkkitehti, Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö
Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja, Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Tiia Numminen, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija
Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, Miia Pasuri, tiimipäällikkö
Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti
Pelastuslaitos: Esko Rantanen, johtava palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju, erityissuunnittelija
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti
Sosiaali- ja terveystoimiala: Pirjo Sipiläinen, tilapalvelupäällikkö
Kaupunginkanslia: Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, Minna Maarttola, kehityspäällikkö, Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, Tero Korhonen
Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Sakari Metsälampi
Tukes: Jouni Räisänen

Hakijataho

Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8

Hankesuunnittelu

Anna-Mari Gramatikova-Lindberg, arkkitehti
Maija Paju, rakennuttaja-asiamies

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 6
ASEMAKAAVAN KUVAUS 7
Tavoitteet 7
Mitoitus 7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 7
Liikenne 9
Palvelut 9
Esteettömyys 10
Luonnonympäristö 10
Suojelukohteet 10
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 11
Ympäristöhäiriöt 12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 12
Vaikutukset 13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 16

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Kaavaluonnosvaiheen 7.11.2017 asemakaavakartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, Nomad Arkkitehdit Oy
5 Liikennemeluselvityksen päivitys 2019, Akukon Oy, 170069-1B, Töölöntullinkatu 8

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Hankekohtainen esiselvitys alueen toiminnallisesta rakenteesta
- Rakennushistorialliset selvitykset
    - Töölön Urheilu- ja terveystalo (Topeliuksenkatu 41a) / Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg Oy
    - TVK-talo (Töölöntullinkatu 8) / Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg Oy
- Julkisivujen kuntotutkimus, Topeliuksenkatu 41a ja Töölöntullinkatu 8 / IdeaStructura Oy

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Meilahdessa Töölöntullinkadun varrella osoitteessa Töölöntullinkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennuksen rakennussuojelun, korottamisen ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön sekä rakennukseen kytkeytyvän toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitetun uudisrakennuksen rakentamisen. YH-tontti (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muuttuu kaavaratkaisun myötä AL-tontiksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Asemakaavan muutos on osa koko korttelia koskevaa, laajempaa käyttötarkoituksen muutosta.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 6 960 k-m^2 ja toimitilakerrosalaa on n. 2 150 k-m^2. Kokonaiskerrosala kasvaa 2 790 k-m^2:lla. Asukasmäärän lisäys on n. 170.

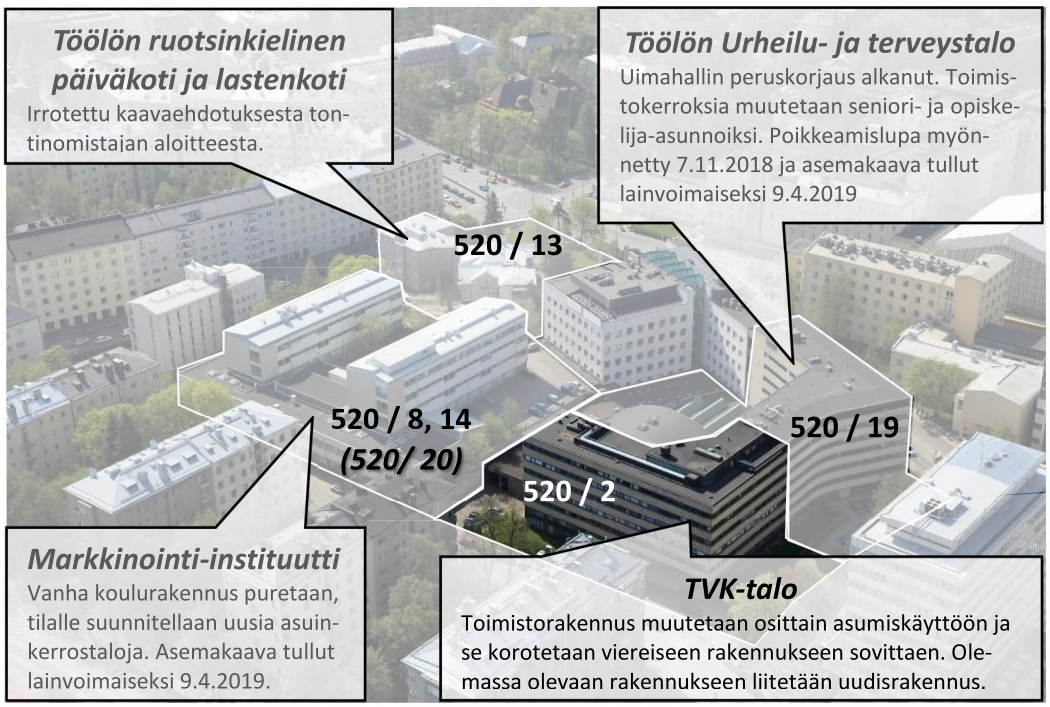
Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää toimitilan määrää ja muuttaa osaltaan Töölöntullin korttelia asumispainotteisemmaksi.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaluonnoksen (kylk 7.11.2017) jälkeen kaavarajausta on muutettu ja asemakaavoitusta on jatkettu kahtena erillisenä kaavahankkeenaan. Viereisillä tonteilla on asemakaavan muutos nro. 12515 tullut lainvoimiseksi keväällä 2019.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet



Kaavaratkaisun tavoitteena on suojella kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas, arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema rakennus ja mahdollistaa sen maltillinen korottaminen, käyttötarkoituksen muutos pääosin asumiseen sekä rakennukseen kytkeytyvän toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitetun uudisrakennuksen rakentaminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä tuetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta ja edistetään täydennysrakentamista ja monipuolista asuntorakennetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 632 m^2.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 9 110 k-m^2, josta asuinkerrosalaa on noin 6 960 k-m^2 ja toimisto- ja liiketilakerrosalaa noin 2150 k-m^2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä, jonka katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia. Koko Töölöntullin kortteli on muuttumassa asumispainotteiseksi viereisten tonttien asemakaavan muutoksen myötä.

Arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelemat Töölön Urheilu- ja terveystalo (Topeliuksenkatu 41a) sekä TVK-talo, alun perin Toimihenkilö- ja Virkamiesjärjestöjen Keskusliiton toimitalo, valmistuivat 1967. Rakennuskokonaisuus rinnastuu tyylillisesti Tukholmankadun varressa sijaitsevaan alueen maamerkkiin, arkkitehti Erkko Virkkusen suunnittelemaan Aurataloon (1962).

Töölöntullinkadun itäpuoleinen Mannerheimintien varren avointa korttelirakennetta edustava asuinrakennusrivistö on rakennettu 1930–40-lukujen taitteessa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Merkintä mahdollistaa tontin YH-käyttötarkoituksen muutoksen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi. Rakennuksen korottaminen on rakennussuojelutavoitteiden puitteissa mahdollista, mikäli se tehdään koko rakennuskokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla, viereiseen Töölön Urheilutalon rakennukseen sovittaen.

Suojeltavaan TVK-talon rakennukseen kytkeytyvä toimitila-/ asumiskäyttöön tarkoitettu uudisrakennus voidaan rakentaa tontin kaakkoisosaan, osittain olemassa olevan rakennuksen maantasokerroksen yläpuolelle.

Ulko-oleskelutiloja tulee osoittaa oleskelupihan lisäksi sisäpihan puolelle rakennettaville yhteiskäyttöparvekkeille, jotka tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Ulkotilat, kuten muukin rakentaminen on suunniteltava osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta ja toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue sijaitsee Topeliuksenkadun ja Töölöntullinkadun rajaamalla alueella, josta on lyhyet kävelyetäisyydet (100–150 m) raitiovaunu- ja bussipysäkeille. Yleiskaavassa on varauduttu poikittaiseen pikaraitiotieyhteyteen Tukholmankadulla, jolla liikennöi tällä hetkellä raitiolinja 4 Munkkiniemestä Katajanokalle.

Töölöntullinkatu on vähäliikenteinen tonttikatu, joilla on kadunvarsipysäköintiä. Töölöntullinkatu on yksisuuntainen etelän suuntaan. Vuoden 2040 liikennemääräennusteissa ei ole havaittavissa merkittäviä muutoksia nykyisiin liikennemääriin.

Alue tulee olemaan hyvin saavutettavissa polkupyörällä. Töölöntullin aukiolla sijaitsee yksi kaupunkipyöräjärjestelmään kuuluvista asemista.

Kaavaratkaisu

Kaavan edellyttämät auto- ja pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan tontille rakennuksiin, kannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja kellaritiloihin. Osa autopaikoista voidaan sijoittaa tontin 520/19 puoleisen pysäköintilaitoksen osuudelle. Ajoyhteydet myös viereisten tonttien pysäköintiin järjestetään Töölöntullinkadulta. Tonttiliittymässä tulee varata riittävät näkemät kadun suuntaan.

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia nykyisiin katujärjestelyihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Korttelissa on uimahalli ja urheilutiloja, ruotsinkielinen päiväkoti ja lastenkoti. Viidensadan metrin säteellä suunnittelualueesta on Meilahden sairaala-alue ja Laakson sairaala, useita kouluja ja päiväkoteja sekä Keskuspuisto ja Olympiastadion toimintoineen. Kilometrin säteellä on Töölön kirjasto, Sibeliuksen ja Topeliuksen puistot, Meilahdenpuisto sekä Meilahden kirkko. Helsingin keskustan rautatieasemalle on n. 2,5 kilometrin matka.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee kaava-alueen viereisen Auratalon (tontti 520/6) katutasokerroksessa. Noin viidensadan metrin säteellä on muutama pieni valintamyymälä.

Kaavaratkaisu

Liike- ja muita toimitiloja tulee toteuttaa ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Esteettömyys

Sisäpihamainen, noin tasossa +19,8 sijaitseva vesikatto muuttuu osittain asukkaiden oleskelupihaksi, jonne tulee järjestää esteetön kulku. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti on lähes kokonaan rakennettu. Alueella ei ole suojeltuja tai muita arvokkaita luontokohteita.

Kaavaratkaisu

Tontilla tulee viivyttää hulevesien virtausta mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista aluekuivatusjärjestelmään. Hulevesille tulee järjestää tulvareitti.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä suojelukohteita. Viereisen tontin (520/19) samaa rakennuskokonaisuutta edustava Töölön Urheilutalon rakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Töölöntullin korttelin läheisyydessä on kaksi RKY-kohdetta, Meilahden sairaala-alue ja Taka-Töölön kerrostaloalue.

Kaavaratkaisu

Arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelemat Urheilutalo sekä TVK-talo muodostavat tyylikkään, 1960-lukulaisen, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuskokonaisuuden. Kaavaehdotukseen kuuluva TVK-talon osuus suojellaan sr-2 -merkinnällä. Suojeltavia rakennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon vaihtelevarytminen sommitteluperiaate, pääsisäänkäynti siihen liittyvine aula- ja käytävätiloineen sekä tasossa n. +19,8 olevan sisäpihan vesikaton kattoikkunat. Rakennuksen korottaminen on mahdollista, mikäli se tehdään koko rakennuskokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla, viereiseen Töölön Urheilutalon rakennukseen sovittaen. Yhteisparvekkeiden rakentaminen on sallittu sisäpihan puolelle.
Parvekkeiden tulee sopia rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja ne voidaan toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai ulokeparvek-

keina. Ulokeparvekkeita ei saa lasittaa. Nauhaikkunoiden ikkunajakoa voidaan sommitteluperiaate säilyttäen muuttaa käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Runkolinjat sijaitsevat Töölöntullinkadulla. Vesihuollon runkolinja kulkee tontin luoteisosassa tontin läpi.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on merkintä tontin luoteisosassa sijaitsevan vesihuollon runkolinjan johtokujasta. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita eikä sijoittaa kiinteitä rakenteita.

TVK-talon ja kaavan-alueen viereiselllä tontilla 520/19 sijaitsevan Urheilutalon kellarissa kulkee kaukolämpösyöttölinja DN150 Töölöntullinkadulta Topeliuksenkadulle. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että linjan tulee voida toimia jatkossakin.

Olemassa olevien johtojen sekä putkien läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon niiden vaatimat suojaetäisyydet siten, että niille ei aiheuteta haittaa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kallio- ja kitkamaa-alueelle. Kaava-alueella olevat rakennukset on perustettu kallionvaraisesti. Tontti on lähes kokonaan rakennettu.

Alueella ei tiedetä olleen sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus voidaan rakentaa osittain suojeltavan rakennuksen yläpuolelle. Uuden rakennuksen perustamistapa ja olemassa olevien rakenteiden yhteensovituksen yleissuunnitelma esitetään tarkistetun ehdotuksen yhteydessä. Jatkosuunnittelussa uudisrakennuksen perustamista ja rakenteiden yhteensovitusta tulee tarkentaa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Ympäröivien katujen liikenteestä aiheutuu alueelle melua ja ilman epäpuhtauksia.

Kaavaratkaisu

Katuliikenteen osalta suunnittelukohteesta on laadittu meluselvitys (Akukon Oy), jonka mukaan rakennukset suojaavat sisäpihaa katuliikenteen melulta siten, että sinne voidaan sijoittaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut alueet. Parvekkeita voidaan sijoittaa sisäpihan puoleisille julkisivuille ilman lasitusta. Kadun puolen julkisivuilla parvekkeet tulisi lasittaa, jotta melutason ohjearvot niillä täyttyvät.

Tuloilma tulee ottaa riittävän kaukaa ilman epäpuhtauksia tuottavista lähteistä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennus on 7-kerroksinen ja siinä on kaksi uloskäytävää. Pelastautumisreitti on Töölöntullinkadulla.

Kaavaratkaisu

Olemassa oleva rakennus on mahdollista korottaa 8-kerroksiseksi viereisen Töölön Urheilutalon rakennuksen korkuiseksi ja sen katolle voidaan rakentaa uusi IV-konehuone. Olemassa olevaan rakennukseen kytkeytyväksi suunnitellun uudisrakennusten korkeus noudattelee kadun puolella korotettavan TVK-talon räystäskorkeutta. Uudisrakennus on suunniteltu yhdeksän kerroksisena, siten että ylimmäinen kerros on vajaa.

Kaavarajauksen ulkopuolella sijaitsevien Töölön Urheilutalon, Markkinointi-instituutin sekä Työterveyslaitoksen tonteille 520/19, 20 ja 18 ajetaan asemakaavan muutoksen kohteena olevan tontin 520/2 kautta. Markkinointi-instituutin tontilla 520/20 sijaitsee Työterveyslaitoksen (tontti 520/18) maanalaisia rasiteautopaikkoja sekä huoltoajoyhteys. Huoltoajoyhteys kulkee tonttien 520/19, 520/2 ja 520/20 kautta. Huoltoajoyhteyden käytettävyys tulee varmistaa myös rakentamisen aikana.

Pelastusreitti sijaitsee jatkossakin Töölöntullinkadulla. Rakennuksessa, johon uudisrakennus kytkeytyy, on jatkossakin kaksi porrashuonetta, joiden kautta pelkästään sisäpihan puolelle avautuvien asuntojen pelastautuminen voidaan järjestää.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

TVK-talosta sekä siihen liittyvästä Urheilutalosta on laadittu rakennushistorialliset selvitykset.

Tontista on laadittu meluselvitys. Urheilutalon ja TVK-talon rakennuskokonaisuuden julkisivuista on laadittu yhteinen kuntotutkimus.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja käyttötarkoituksen muutoksesta ja uudesta rakennusoikeudesta aiheutuvasta korotettavasta tonttivuokrasta.

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yrityksiin ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla muutetaan toimitiloja ja opetustiloja asuinkäyttöön. Kaupunkikuvallinen ilme muuttuu suunnitellun uudisrakennuksen myötä.

Käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa paikallisesti alueen toimitilapainotteisuuteen. Laajemmassa mittakaavassa alue kuitenkin säilyy suurena työpaikkakeskittymänä, sillä Meilahden ja Laakson laajat sairaala-alueet säilyvät sairaala-alueina tulevaisuudessakin. Toisaalta alueella on melko vähän vapaita toimitiloja, joille olisi kysyntää todennäköisesti myös tulevaisuudessa. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen saattaa heikentää sairaalakampusta tukevien toimintojen ja elinkeinoelämän sijoittumisen mahdollisuuksia alueelle, kun toimitilan kokonaismäärä alueella pienenee eikä alueella ole merkittävää uudisrakentamispotentiaalia. Tontin alimpiin kerroksiin jää kuitenkin kaavalla määrättävät toimi- ja liiketilat. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu koko alkuperäisestä suunnittelualueesta hankekohtainen esiselvitys, joka sisältää yritysvaikutusten arvioinnin ja alueellisen tarkastelun.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos lisää jonkin verran liikennettä erityisesti Töölöntullinkadulla. Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä kadunrakennuskustannuksia kaupungille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaehdotuksen myötä TVK-talon rakennus suojellaan. Rakennuksen korottaminen on mahdollista ja se tulee tehdä koko rakennuskokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla, viereiseen Töölön Urheilutalon rakennukseen sovittaen. Rakennukseen kytkeytyy tontin kaakkoisosaan sijoittuva uudisrakennus. Sisäpihan puolelle on mahdollista rakentaa yhteisparvekkeita, joiden tulee sopeutua rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Korttelin ratkaisuja on tutkittu kaavoitusprosessin aikana kokonaisuutena ja erityisesti Urheilutalon ja TVK-talon muodostamaa rakennuskokonaisuutta on suunniteltu samoista lähtökohdista.

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat edellytetään toteutettaviksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

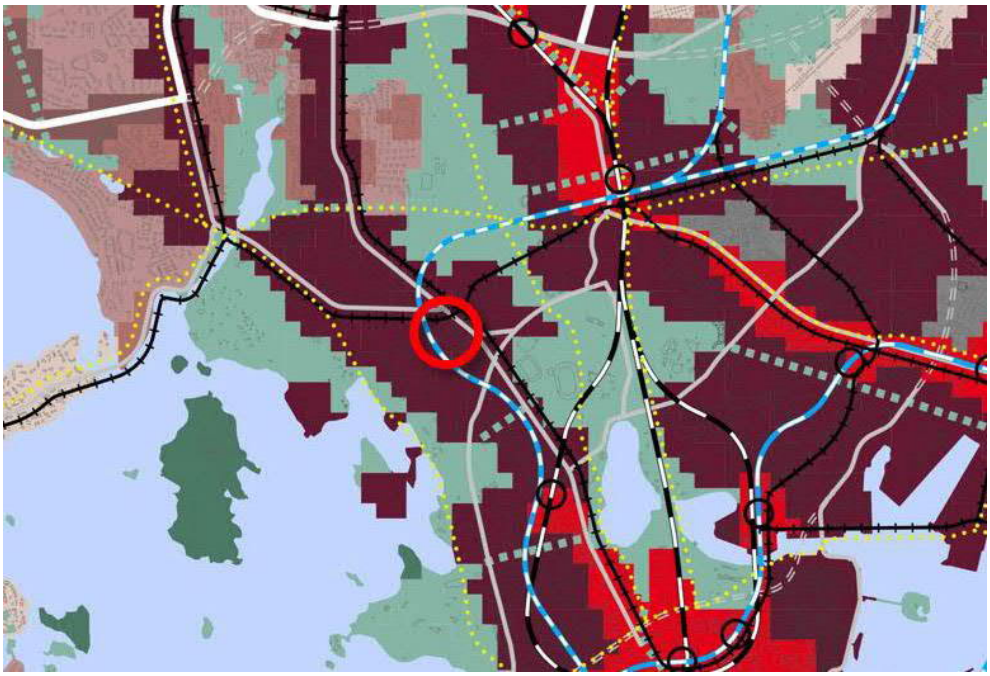
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet sekä Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupunkialuetta (C2). 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10481 (tullut voimaan 24.4.1998). Alueella on kaavamerkintä YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.4.2017 periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (päivätty 28.3.2017).

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen luonnoksen (sekä Topeliuksenkatu 41a:ta koskevan poikkeamispäätöksen) 7.11.2017.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Töölöntullin kortteli 520 tontteja 8, 14 ja 19 koskevan asemakaavan muutoksen 13.2.2019.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8:n hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveysvirasto)
- kaupunkiympäristön toimiala (ent. kiinteistöviraston geoteknninen osasto, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)
- kaupunginkanslia

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 22.5.–12.6.2017 seuraavissa paikoissa:
- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Asukastilaisuus pidettiin 6.6.2017 Markkinointi-instituutin tiloissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen melu- ja ilmanlaatuongelmien huomioimiseen, turvallisten ja terveellisten asuinolosuhteiden järjestämiseen sekä olemassa olevan putki- ja kaapeliinfran huomioimiseen.

Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä ja niistä on tarpeen mukaan keskusteltu viranomaistahojen kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen. Kaavamuutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamuutoksessa esitetyt rakennussuojelutarpeet koettiin tarpeellisiksi. Mielipiteissä oli jonkin verran ristiriitaisia toiveita, joiden yhteensovittamisen mahdollisuuksien tutkimista jatkettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotuksessa ovat edelleen mukana asukkaiden positiivisiksi kokemat asiat, kuten Töölöntullinkadun vehreyttäminen ja elävöittäminen sekä rakennussuojelu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl, joista yksi varsinaisen OAS-vaiheen jälkeen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaluonnosvaiheen (kylk 7.11.2017) jälkeen kaavarajausta on muutettu. Kaavaluonnosvaiheessa olivat mukana korttelin 520 tontit 2, 8, 13, 14 ja 19. Tontteja 8, 14 ja 19 koskevaa asemakaavan valmistelua on edistetty erillisenä hankkeenaan ja sen osalta asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi huhtikuussa 2019. Korttelin ratkaisuja on tutkittu kokonaisuutena kaavaprosessin aikana. Tonttia 520/2 koskevan kaavaehdotuksen ratkaisut on suunniteltu luonnosvaiheen kaava-alueeseen kuuluvien kiinteistöjen välisten, yhdessä sovittujen lähtökohtien pohjalta.

Kaavoitusprosessin aikana kaava-alueen suunnittelun tueksi on laadittu yhteistyössä mm. rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa maankäytöllisiä reunaehtoja. Reunaehtoja on asetettu, jotta tonttien tarkoituksenmukainen kehittäminen olisi mahdollista siten, että eri käyttötarkoitusten (erityisesti asumisen) toiminnalliset vaatimukset täyttyvät eivätkä lähiympäristön ja täydennettävän tontin erityiset kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja rakennussuojelulliset arvot vaarannu.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 27.5.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	10.05.2019
Kaavan nimi	Töölöntullinkatu 8 Meilahti 12598		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.05.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112598
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2632	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1701	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2632

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2632**	**100,0**	**9110**	**3,46**	**0,0000**	**2790**
A yhteensä	0,2632	100,0	9110	3,46	0,0000	2790
P yhteensä						
Y yhteensä						
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1701**	**64,6**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6750**	**1**	**6750**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2632**	**100,0**	**9110**	**3,46**	**0,0000**	**2790**
A yhteensä	0,2632	100,0	9110	3,46	0,0000	2790
AL	0,2632	100,0	9110	3,46	0,0000	2790
P yhteensä						
Y yhteensä						
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1701**	**64,6**	**0**	**0,0000**	**0**
ma	0,1701	100,0	0	0,0000	0

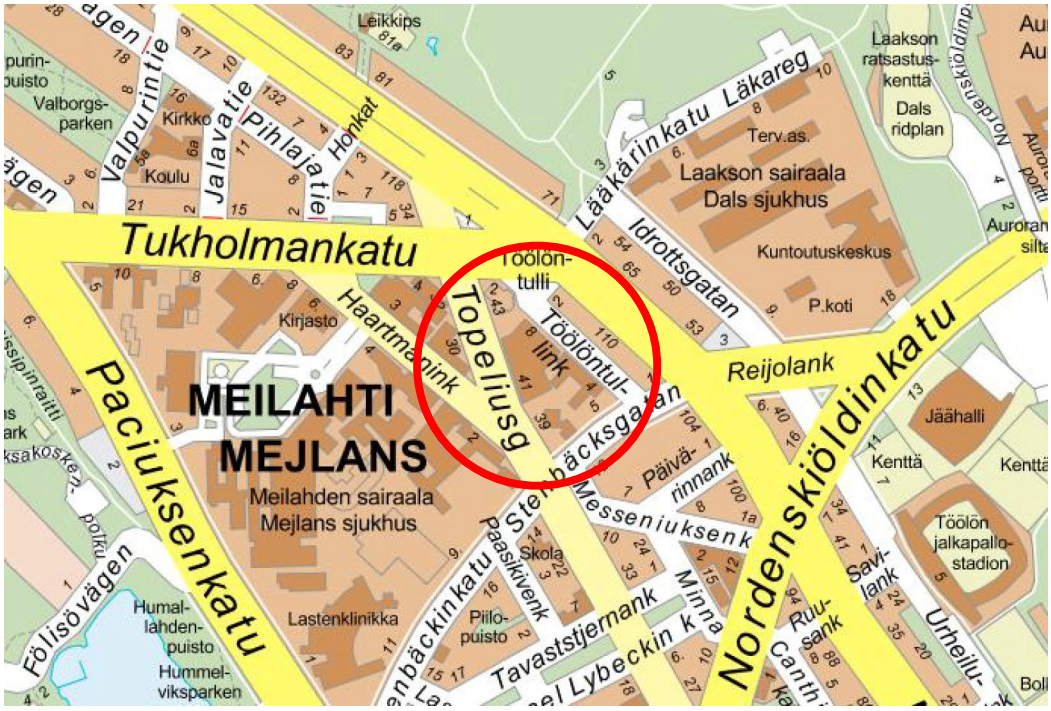
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6750**	**1**	**6750**
Asemakaava	1	6750	1	6750

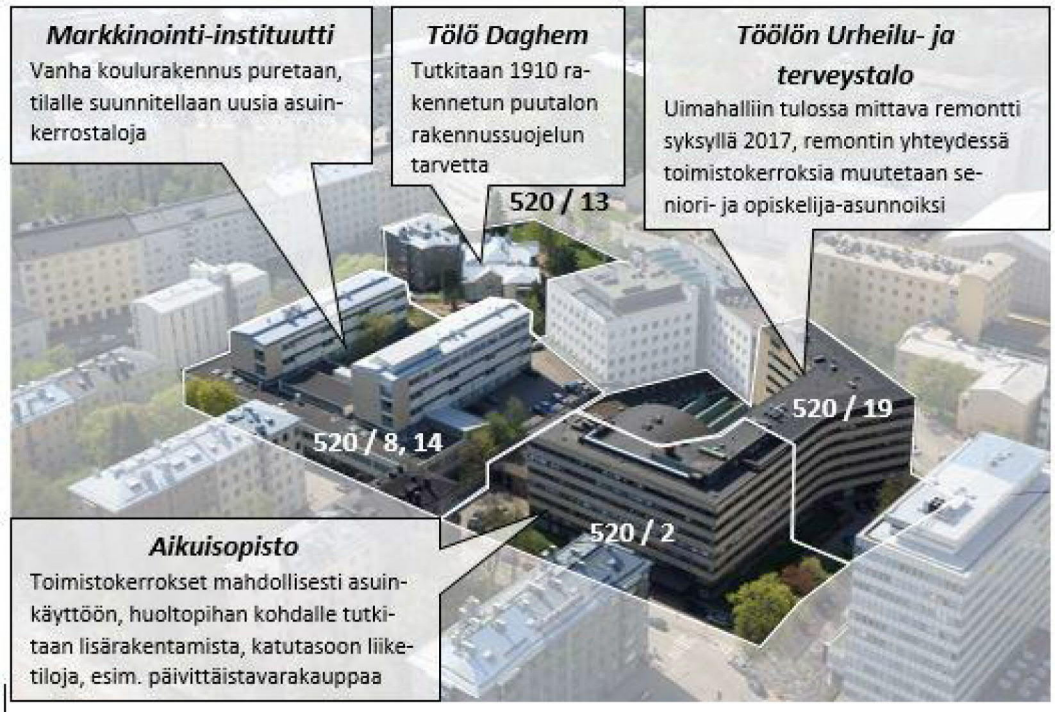
TÖÖLÖNTULLIN KORTTELIN 520 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Töölöntullinkadun, Topeliuksenkadun ja Stenbäckinkadun väliseen kortteliin 520 suunnitellaan asumista. Töölön Urheilu- ja terveystalon toimistokerroksia muutetaan asuinkäyttöön uimahallin ja urheilutilojen remontin yhteydessä. Myös Aikuisopiston toimistokerrosten muuttamista asumiseen tutkitaan. Markkinointi-instituutin rakennus puretaan ja sen tilalle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Samalla selvitetään Töölön ruotsinkielisen päiväkodin rakennussuojelun tarvetta. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan 6.6.2017.

Suunnittelun tavoitteet ja alue





Asemakaavan muutos koskee korttelin 520 tontteja 2 (Aikuisopisto), 19 (Töölön Urheilu- ja terveystalo), 13 (Tölö Daghem) sekä 8 ja 14 (Markkinointi-instituutti). Tavoitteena on mahdollistaa korttelin muuttaminen osittain asumiseen. Uimahalli- ja urheilutilat säilyvät nykyisessä käytössä.

Töölön Urheilu- ja terveystalossa on käynnistymässä syksyllä 2017 uimahallin ja urheilutilojen remontti. Remontin yhteydessä tyhjillään olevia toimistokerroksia muutetaan seniori- ja opiskelija-asunnoiksi. Myös Aikuisopiston toimistokerrosten muuttamista asumiseen tutkitaan siten, että ainakin katutasoon jää liiketilaa esim. päivittäistavarakaupalle.

Markkinointi-instituutin rakennus puretaan. Koulutustoiminta on siirtymässä uusiin moderneihin tiloihin ja rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia. Rakennus ei ole helposti muutettavissa muihin käyttötarkoituksiin eikä siinä ole rakennushistoriallisen selvityksen mukaan merkittäviä säilyneitä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennuksen tilalle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja, joista on teetetty arkkitehtitoimistoilla vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Töölön ruotsinkielisen päiväkodin (Tölö Daghem) 1910-luvulla rakennetun puisen päärakennuksen suojelun tarvetta tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutos ja poikkeamismenettely valmistelussa rinnakkain

Tämän lähes koko korttelia koskevan kaavamuutoksen kanssa valmistellaan samanaikaisesti poikkeamispäätöstä, joka koskee pelkästään Töölön Urheilu- ja terveystaloa (tontti 520/19). Poikkeamispäätös laaditaan uimahalliremontin kiireellisyyden takia. Remontin on tarkoitus alkaa osittain jo vuoden 2017 loppupuolella. Samassa kiinteistössä sijaitsevien toimitilojen muutos asumiseen pyritään tekemään yhtä aikaa uimahalliremontin kanssa.

Poikkeamispäätös on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa syksyllä 2017.

Poikkeamisesta kuullaan lähimpiä naapureita samaan aikaan kaavamuutoksen nähtävilläolon kanssa 22.5.–12.6.2017 ja siitä lähetetään lähinaapureille erillinen kuulemiskirje.

Poikkeamispäätös ja samaan aikaan valmisteltavana oleva asemakaavanmuutos ovat suunnitteluratkaisuiltaan samanlaisia. Poikkeamispäätöksellä sallittavat käyttötarkoituksenmuutos ja muut kaavapoikkeamat päivitetään ajan tasalle asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja keskustelutilaisuus pidetään Markkinointi-instituutin tiloissa 6.6.2017 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelmia, kaavaluonnos selostuksineen) on esillä 22.5.–12.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa myös kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.6.2017.** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille on järjestetty erillinen aloituskokous ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Töölön kaupunginosat - Töölö ry
  - Töölö-seura
  - Meilahti-seura
  - Helsingin seudun kauppakamari
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
  - kaupunginkanslia
  - kaupunginmuseo
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - liikuntavirasto
  - opetusvirasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - sosiaali- ja terveysvirasto
  - varhaiskasvatusvirasto
  - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja yritysten toimintaedellytyksiin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Päiväkodin tontti (520/13) on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen muut tontit. Kaavoitus on tullut vireille päiväkodin tontilla kaupungin aloitteesta, muilla tonteilla hankkeiden aloitteesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Urheilutaloa, Aikuisopistoa ja Markkinointi-instituuttia koskevassa asemakaavassa (1998) alueella on kaavamerkinnät YO (opetustoiminnan korttelialue) sekä YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja). Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1941, jossa tontti on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostaloval-taiseksi asumisen ja toimitilan alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2).

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki -alueeseen ja sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) viereen. Topeliuksenkadun länsipuolella on Meilahden sairaala-alue, Stenbäckinkadun eteläpuolella Taka-Töölön kerrostaloalue.

Uudenmaan maakuntakaavassa kortteli on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Toisen vaihemaakuntakaavan kaavakartassa korttelissa ei ole kaavamerkintää.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia / päätöksiä / selvityksiä:

- Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kslk 28.3.2017)
- Rakennushistorialliset selvitykset
    - Markkinointi-instituutti (Trium Arkkitehdit 2017)
    - Töölön Urheilu- ja terveystalosta ja Helsingin Aikuisopistosta (Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg 2017)

Korttelin rakennukset on rakennettu pääosin 1960-luvulla. Tonteilla 520/2 ja 19 sijaitsevat Einari Teräsvirran suunnittelemat Töölön Urheilu- ja terveystalo ja Helsingin Aikuisopisto. Keltatiiliset, nauhaikkunalliset 6-kerroksiset rakennukset hahmottuvat kaupunkikuvassa yhtenäisenä rakennusmassana. Tonteilla 520/8 ja 14 sijaitsee Markkinointi-instituutin koulurakennus, joka Urheilutalon ja Aikuisopiston tavoin on yhtenäisenä hahmottuva rakennus kahdella eri tontilla.

Rakennus koostuu Töölöntullinkadun suuntaisesta kaksikerroksisesta jalustaosasta ja kahdesta 4-5 -kerroksisesta, katuun nähden poikittain olevasta siivestä. Töölön ruotsinkielinen päiväkoti on 1910-luvulla rakennettu koristeellinen puurakennus. Puurakennus poikkeaa muusta korttelista niin kaupunkikuvallisesti kuin rakennustaiteellisestikin. 1950-luvulla rakennetulla betonirakenteisella laajennusosalla on enemmän yhtymäkohtia muuhun kortteliin.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Leena Paavilainen, arkkitehti, p. (09) 310 64424, leena.paavilainen@hel.fi

Anu Kuutti, projektipäällikkö, p. (09) 310 37154, anu.kuutti@hel.fi
(1.6.2017 lähtien Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027, hanna.pikkarainen@hel.fi)

Liikenne
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37087, inga.valjakka@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347, karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458, niina.strengell@hel.fi
(sijainen 15.10.2017 asti Anu Lämsä, maisema-arkkitehti p. (09) 37479, anu.lamsa@hel.fi)

Rakennussuojelu
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 kiinteistöjen omistajien hakemuksesta ja kaupungin aloitteesta

OAS + Luonnos

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 22.5.–12.6.2017 , asukastilaisuus 6.6.2017 Markkinointi-instituutin tiloissa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Luonnos lautakun-nassa

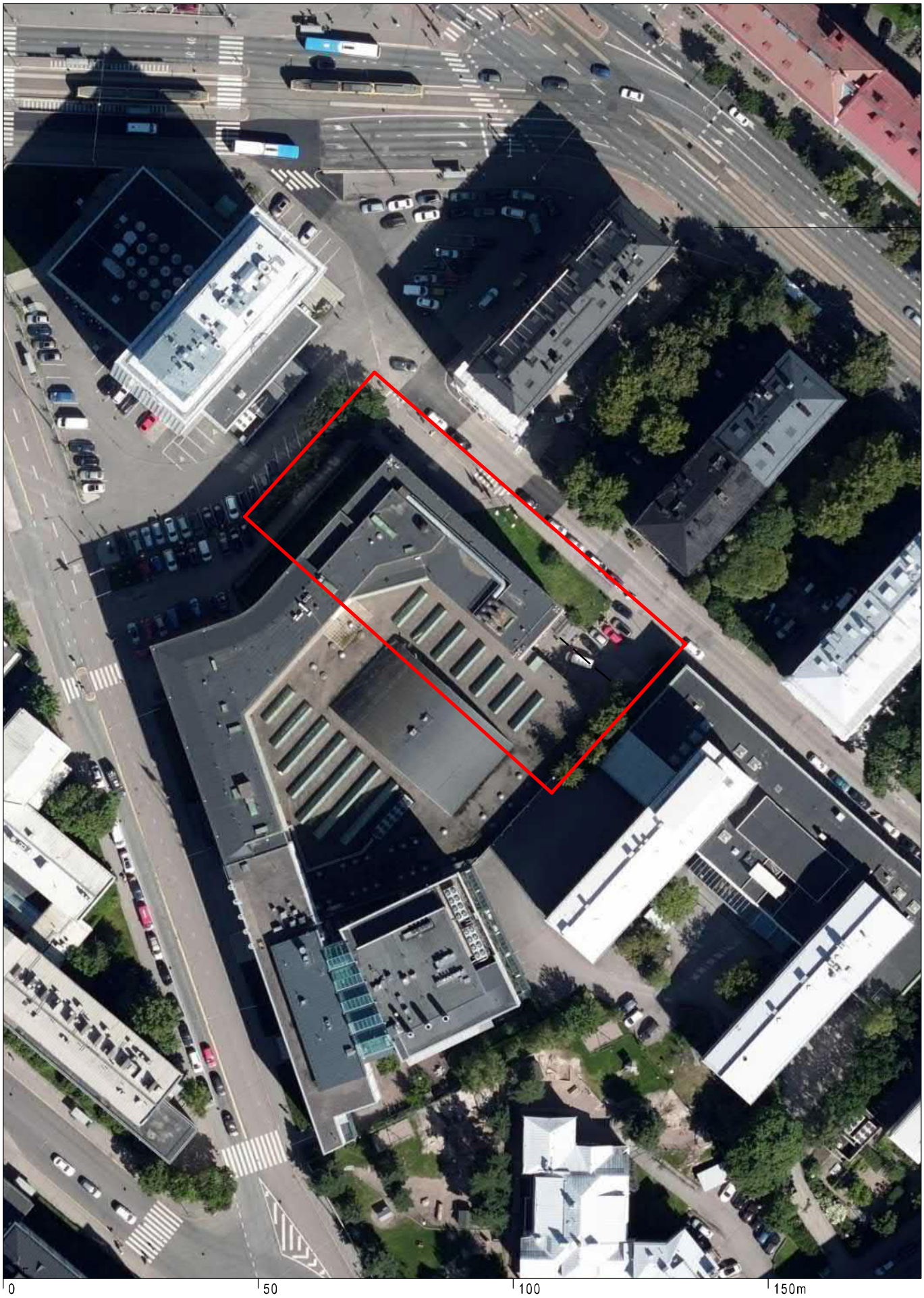
- luonnosvaiheen aineisto esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2017
- luonnos esitellään lautakunnalle yhtä aikaa Töölön Urheilu- ja terveystaloa (520/19) koskevan poikkeamishakemuksen kanssa. Poikkeamista valmistellaan samaan aikaan kaavamuutoksen kanssa. Poikkeamisesta kuullaan lähinaapureita erillisellä kirjeellä.

Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2018.
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

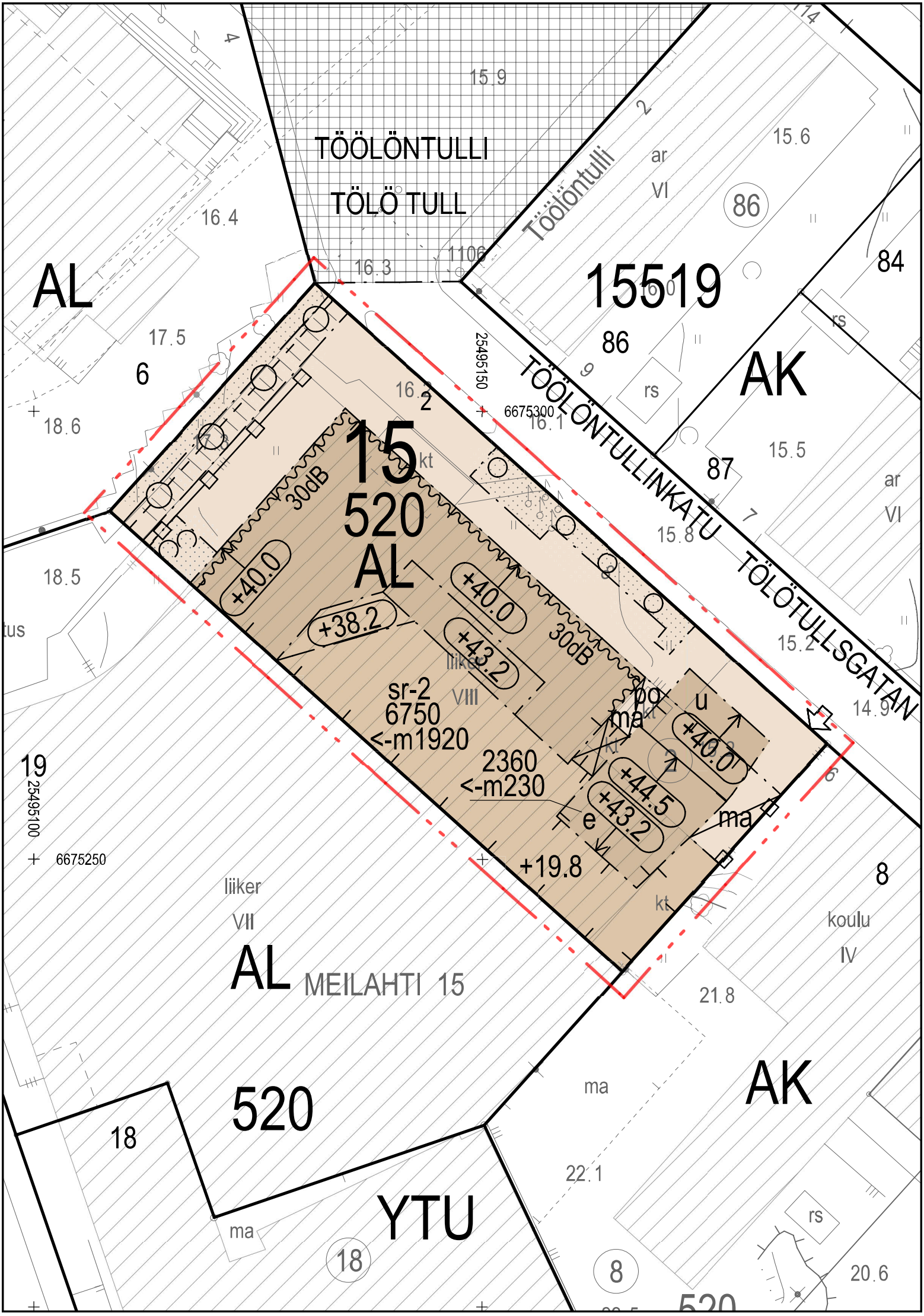
Hyväksy-minen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.

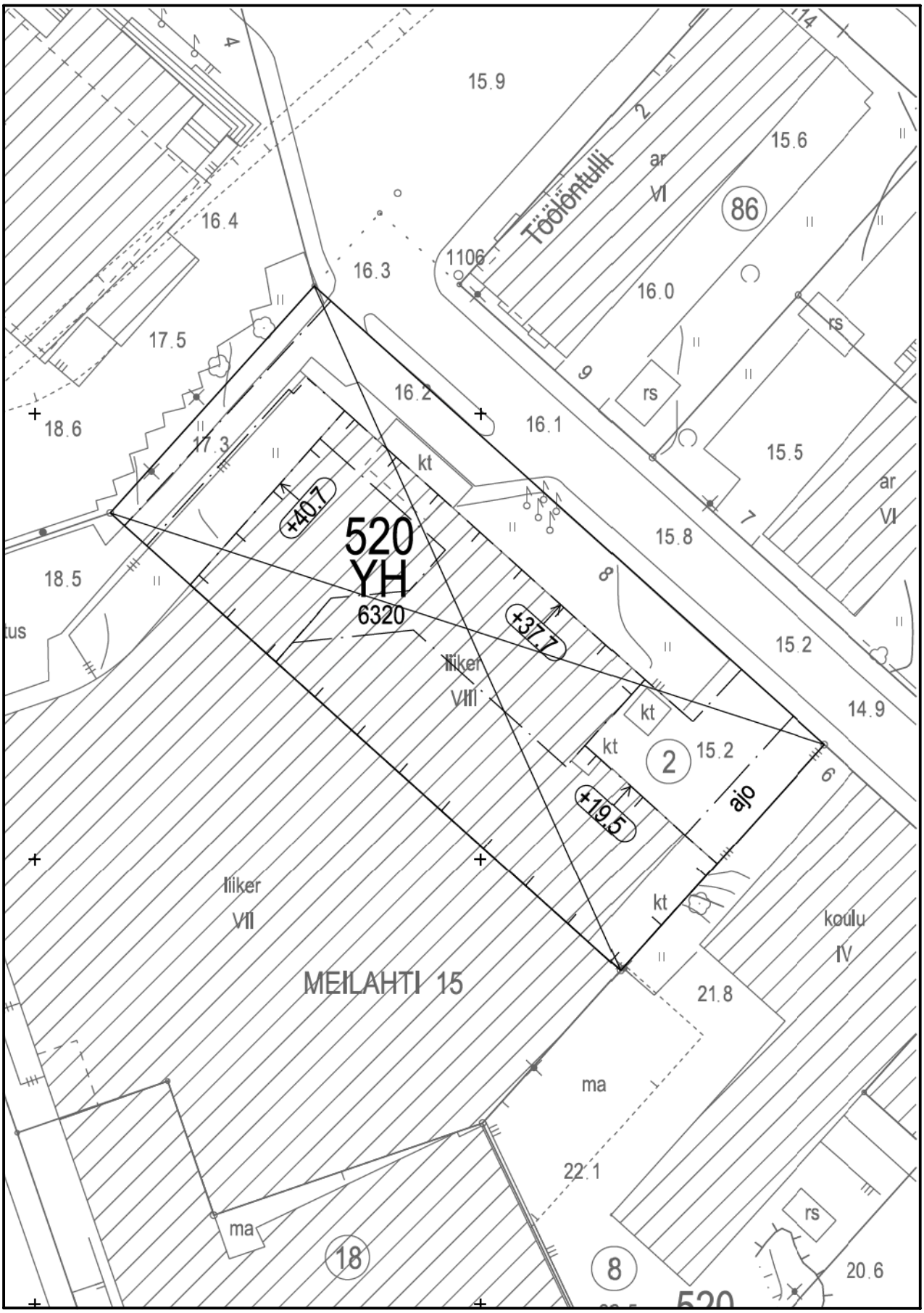


Ilmakuva
Meilahti, Töölöntullinkatu 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



TÖÖLÖNTULLI
TÖLÖ TULL
Töölöntulli
15519
AL
AK
TÖÖLÖNTULLINKATU
TÖLÖTULLSGATAN
15
520
AL
30dB
+40.0
+38.2
+40.0
+43.2
30dB
sr-2
6750
<-m1920
2360
<-m230
+40.0
+44.5
+43.2
+19.8
ma
u
e
ma
liiker
VIII
liiker
VII
AL
MEILAHTI 15
520
YTU
AK
koulu
IV
25495150
6675300
25495100
6675250



Asemakaavan nro 10481 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12598 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 10481 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12598 träder i kraft.
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Ensimmäinen ja toinen kerros on varattava pääasiassa liike- tai muiksi toimitiloiksi.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päälläosoittaa merkinnän poistamista.

15 — Kaupunginosan numero.

520 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

6750 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<- m1920 — Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta on vähintään varattava liike- ja myymälätiloille, toimistotiloille tai sosiaalisten palveluiden tiloille.

+19.8 — Maanpinnan, pihakannen tai kansitason likimääräinen korkeusasema

+43.2 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+40.0 — Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan tai harjan ylin korkeusasema

Rakennusala.

e — Uudisrakennuksen rakennusala. Uudisrakennus voidaan rakentaa osittain suojeltavan rakennuksen yläpuolelle. Rakennusoikeuteen on laskettu mukaan olemassa olevan rakennuksen kerrosala. Rakennusalaa koskee olemassa olevan rakennuksen osalta suojelumääräys sr-2.

ma — Pihakansi, jonka alapuolelle saa sijoittaa teknisiä, pysäköinti-, väestönsuojatiloja kahteen kerrokseen.

u — Ulokkeen rakennusala. Ulokkeen saa rakentaa kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Ulokkeen alla oleva tila tulee käsitellä osana katutilaa ja etupihaa.

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

po — Pihakannelle johtavan portaan ohjeellinen sijainti.

30dB — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa, jossa tulee olla myös pensaita. Johtoa varten varatulle alueelle ei saa istuttaa pensaita.

Istutettava puurivi.

Tukimuuri.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

sr-2 — Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskokonaisuus. Suojeltavia rakennusosia ovat:
- julkisivut
- nauhaikkunat ja ikkunajaon sommitteluperiaate
- tasossa n. +19.8 olevan vesikaton kattoikkunat, joista tulee säilyä yhtenäinen, vähintään viiden kattoikkunan kokonaisuus
- pääsisäänkäynti ja siihen liittyvät aula- ja käytävätilat kattoikkunoineen.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, korjaamisen lähtökohdaksi tulee ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen korottaminen on mahdollista, mikäli se tehdään koko rakennuskokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla, viereiseen Töölön Urheilutalon rakennukseen sovittaen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kellaritiloja saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen eikä toiseen kerrokseen.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila on rakennettava suojeltavan rakennuksen ylimpään kerrokseen.

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota porrashuoneitten viihtyisyyteen ja varmistettava, että kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Kierrätystilat ja jätteen keräyspisteet tulee sijoittaa rakennuksiin ja integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Tuloilmaa ei saa ottaa niiltä julkisivuilta, joille on annettu äänitasoerivaatimus. Jäte- ja poistoilma tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikaton yläpuolelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

RAKENNUKSET JA KAUPUNKIKUVA

Rakentaminen tulee suunnitella osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta. Rakennusten ja rakenteiden tulee soveltua alueen kaupunkikuvaan.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai muuratun tiilipinnan päälle rapattuja lukuun ottamatta 1.-2. kerrosta, joissa julkisivumateriaalin tulee olla kuparilevy ja lasi. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivuvärien tulee soveltua Meilahden ja Taka-Töölön aluekokonaisuuteen.

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että riittävä paloturvallisuus taso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennusten vesikatoille ja kansille sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella luontevana osana rakennusten arkkitehtuuria. Käytettävien materiaalien tulee vastata rakennusten ja ympäristön korkeaa laatutasoa.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on oltava kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Ulko-oleskelutiloja saa osoittaa oleskelupihan lisäksi yhteiskäyttöparvekkeille. Suojellussa rakennuksessa parvekkeita saa rakentaa ainoastaan sisäpihan puolelle ja niiden tulee olla yhteiskäyttöisiä. Parvekkeet tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta tai kannelta eikä lasittaa.

Parvekkeiden tulee uudisrakennuksessa olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Tontin 520 / 20 suuntaan ei saa sijoittaa parvekkeita eikä oleskelutilojen pääikkunoita.

Asuntojen oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Kaukolämmön yhteys Töölöntullinkadulta Topeliuksenkadulle tontin 520 / 2 kautta tulee säilyttää.

Ilmanvaihtokonehuoneita ja -laitteita ei saa sijoittaa rakenusrungon ulkopuolelle eikä vesikaton yläpuolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten vesikatolle sijoitettavat laitteet ja rakennelmat eivät saa näkyä häiritsevästi kaupunkikuvassa ja katunäkymässä.

PIHA-ALUEET JA YLEISET ALUEET

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat on suunniteltava osaksi Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokasta aluekokonaisuutta ja toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä. Jalankulkualueet tulee rajata reunakiveyksin ja sisäänkäyntialueet käsitellä luonnonkivellä.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata elleivät tasoerot tai muu turvallisuus sitä edellytä.Tarvittavat rajaukset tulee toteuttaa naapuritonttien pihasuunnitelmaan sovittaen pääosin kasvillisuudella.

Korttelin 520 tonttien yhteisellä rajalla tasossa n. +19.8 sijaitsevat pihat ja kannet on suunniteltava ja rakennettava naapuritonttien pihasuunnitelmaan sovittaen.

Tontilla tulee olla riittävä määrä viihtyisiä, melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja. Tasossa n. +19.8 tulee sijaita viihtyisä oleskelupiha, jonka pinta-alasta osa tulee istuttaa. Istutukset voidaan toteuttaa yhtenäisenä viherkattona istutusastioilla tai näiden yhdistelmänä.

Tontilla tulee viivyttää hulevesien virtausta mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista aluekuivatusjärjestelmään. Hulevesille tulee järjestää tulvareitti.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa pysyvästi. Olemassa oleville rakennuksille, rakenteille tai säilytettävälle kasvillisuudelle ei saa aiheutua haittaa mahdollisesta rakennusaikaisesta tilapäisestä pohjavedenalennuksesta

Tontilla tulee olla riittävästi viihtyisiä, melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa seuraavasti
- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m2
- toimistot ja liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m2
- ravintolat vähintään 1 pp / 15 k-m2
- kaikki työpaikat (pl. toimistot) 1 pp / 3 työntekijää
- vierailijoiden pysäköinti vähintään 1 pp / 1 000 k-m2

Asuntojen polkupyörien pysäköintipaikoista tulee vähintään 75 % olla sisätiloissa maantasokerroksessa tai sujuvan hissiyhteyden välityksellä rakennuksen kellarissa, loput muulla tavoin säältä suojassa. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m2
- toimistot enintään 1 ap / 150 k-m2
- liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m2
- ravintolat enintään 1 ap / 350 k-m2.

Autopaikat on sijoitettava tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa tontin 520 / 19 puoleisen pysäköintilaitoksen osuudelle. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit ja poistoilmakanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Ilmanvaihtolaitteiden meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa. Poistoilma tulee johtaa rakennusten korkeimman vesikaton yläpuolelle.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL — Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja. Tontin 520/19 ensimmäinen kerros ja tontin 520/2 ensimmäinen ja toinen kerros varataan pääasiassa liike- tai muksi toimitiloiksi.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten kadunpuoleinen ensimmäinen kerros varataan pääasiassa liike- tai muksi toimitiloiksi.

YS/s — Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas ja jonka ympäristö säilytetään.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Likimääräinen alueen osan raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15 — Kaupunginosan numero.

520 — Korttelin numero.

19 — Ohjeellisen tontin numero.

10000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<-m200 — Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä luinka paljon rakennuksen maantasokerroksesta ja toisesta kerroksesta on vähintään varattava liike- ja myymälätiloille, toimistoiloille tai sosiaalisille palveluille.

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

+26,5 — Maanpinnan, kansitason tai veskaton likimääräinen korkeusasema.

+40,7 — Rakennuksen julkisivun ja vesikaton tai julkisivun ja kansipinnan leikkauskohdan ylin korkeusasema.

1 — Rakennusala.

? — Ala, jolle tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvallisiin arvoihin sovittaen. Täsmentyy myöhemmin.

ah — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue, sijainti likimääräinen. Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

xx% — Alueen osa, jolle saa rakentaa ulokkeita tai xx % verran lämminä rakennusrunkoa. Rakentamatta jäävät alueet tulee käsitellä aukomaisesti tai istuttaa. (määräys täsmentyy myöhemmin)

vih — Viherkatto.

tra — Maanalainen tila.

ajo — Alueella oleva ajoyhteys, jonka kautta ajo tonttien 520/18, 520/19 ja 520/20 maanalaisiin tiloihin on sallittu.

300BA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden on ollava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

(520/18) — Sulussa oleva numero osoittaa tontin, jonka huoltoajon ja autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.

Istutettava alueen osa.

Pensain istutettava alueen osa.

Puun ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Säilytettävä puu.

Ala.

k — Alueen osa, jolla olemassa oleva kallio sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

p — Pysäköintipaikka.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

sr-2/a — Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskokonaisuus. Suojeltavia rakennusosia ovat:
- julkisivut
- nauhaikkunat ja ikkunajaon sommittelu-periaate
- tasossa n. +19,5 olevan vesikaton kattoikkunat ja kaarihalli
- pääsisäänkäynnit ja niihin liittyvät aulatilat

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

sr-2/b — Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

KAIKKI KORTTELIALUEET

Tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että riittävä paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata elleivät tasoerot tai muu turvallisuus sitä edellytä.

Maanvaraisina säilyvillä alueilla on kartoitettava elinkelpoiset puut ja turvattava niiden kasvunahdollisuudet myös rakentamisen aikana.

Maanvaraiset rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai pelastustiinä on istutettava puin ja pensain. Istutettavien puiden on ollava pääosin mäntyjä.

Kulkuväylien ja muiden istuttamattomien alueiden pintamateriaalien on ollava mahdollisimman suurilta osin vettä läpäisevistä pinnoiksi. Kyseisiltä alueilta on käsiteltävä osa alueen hulevesistä.

Kullakin tontilla tulee viivyttää hulevesien virtausta mahdollisimman paljon ennen niiden johtamista aluekuivatusjärjestelmään. Hulevesille tulee järjestää tulvaretti.

Olemassa olevien rakennusten, rakenteiden ja maanalaisten tilojen lähelsyydessä louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että olemassa oleville tiloille tai rakenteille ei aiheuteta haittaa.

AL- ja AK-tontit

Kellaritiloja saa rakentaa enintään kolmeen kerrokseen.

Rakennusten vesikatoille ja kansille sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia rakennuskokonaisuuden ulkonäköön ja ne tulee suunnitella huoneviksi osiksi rakennuksia ja kansia.

Uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen on sallittua. Laitteet on integroitava rakennusten arkkitehtuuriin ja niiden on ollava maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Rakennuksiin on rakennettava koneellinen suodattimilla varustettu ilmanvaihto. Tulotilma tulee ottaa riittävän kaukaa ilman epäpuhtauksia tuottavista lähteistä. Topeliuksenkadun puolella asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. TÖÖLÖNTULLINKADUN suunnalla asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä.

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltuina ja materiaaleiltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä. Jalankulkuteiden tulee rajata reunakiveyksin ja sisäänkäyntialueet käsitellä luonnonkivellä. Määräys tarkentuu myöhemmin.

AL-tontit 520/2 ja 19

Tonttien 520/2 ja 520/19 kautta saa järjestää ajoyhteyden tontin 520/20 maanalaiseen pysäköintiin.

Tonttien 520/2 ja 520/19 tasossa n. +19,5 olevasta yhtenäisestä vesikatosta vähintään puolet tulee istuttaa. Vähintään 300 m2 vesikaton pinta-alasta tulee rakentaa vihtyräksi ulko-oleskelupihaksi, johon on kulku porrashuonelsta tai yhteistiloista.

Tontteilla 520/2 ja 520/19 tulee olla riittävä määrä vihtyriä, mutta suojattuja ulko-oleskelutiloja. Ulko-oleskelutilat voidaan osoittaa tasossa +19,5 sijaitsevalle kansipihalle ja yhteiskäyttöparvekeille. Mahdollisesti rakennettavien yhteiskäyttöparvekeiden tulee tarjota asukkeille pihaa vastaavat mahdollisuudet vihtyisään, esteettömään ulko-oleskeluun. Parvekkeiden tulee olla riittävän suuret ja ne tulee suunnitella rakennuskokonaisuuden alkuperäisen arkkitehtuurin ominaisluonteeseen sopiviksi.

Tontille 520/19 on varattava muuntamoilla sähkönjakelua varten.

AK-tontit 520/20

Rakentaminen tulee suunnitella osaksi Meilahden ja Taka-Töölön aluekokonaisuutta. Rakennusten tulee soveltua alueen kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:
- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit
- kattoterassit
- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätyshuoneet ja -pisteet
- vähesiösaojat
- maanalaiset pysäköintitilat sekä niiden vaatimat polstoimakanavat ja muut kuin porrashuoneisiin johtavat poistumistiet.

Rakennusten julkisivujen pääMateriaalin tulee olla laadukasta kivimateriaalia.

Kadunpuoleisja sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtonisin keinoin.

Kierrätystilat ja jätteen keräyspisteet tulee sijoittaa kerroksiin tai kellarittiloihin. Tilat ja laitteet tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin.

Tonttien pihakansien pinta-alasta xx % tulee suunnitella viherkansina. Viherkansilla kasvualustan tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvilajistolle.

Pihan puolella maantasokerroksessa sijaitsevien asuntojen yhteyteen tulee rakentaa asuntopiha tai terassi.

Lelkki- ja oleskelutilat on rakennettava asukkaiden yhteiksisi sisäpihoiksi. Sisäpihat on jäsennettävä pintamateriaaleein, istutuksin, kalusteiden ja valaistuksen avulla vihtyisiksi. Sisäpihalle on ollava vähintään yksi esteetön yhteys.

Tonttien tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitteluku.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTOLIIKENNE AK- JA AL-TONTEILLA

Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m2. Vähintään 75 % paikoista tulee olla sisätiloissa maantasokerroksessa, loput muulla tavoin säälä suojassa. Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 1000 k-m2.

Uimahallia ja urheilutiloja varten tulee rakentaa polkupyörien pysäköintipaikkoja 1 pp / 150 k-m2.

Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille. Autopaikkoja ei saa osoittaa maanpäällisille piha-alueille tontin 520/19 esteettömiä asiakaspaikkoja lukuunottamatta.

Autopaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:
- asunnot vähinnäänn 1 ap / 135 k-m2
- tolmistot, ravintolat ja majoitustilat vähintään 1 ap / 220 k-m2
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap / 90 k-m2
- liikeitlat enintään 1 ap / 100 k-m2
- päiväkodt enintään 1 ap / 320 k-m2
- vierasapysäköinti 1 ap / 1 000 k-m2

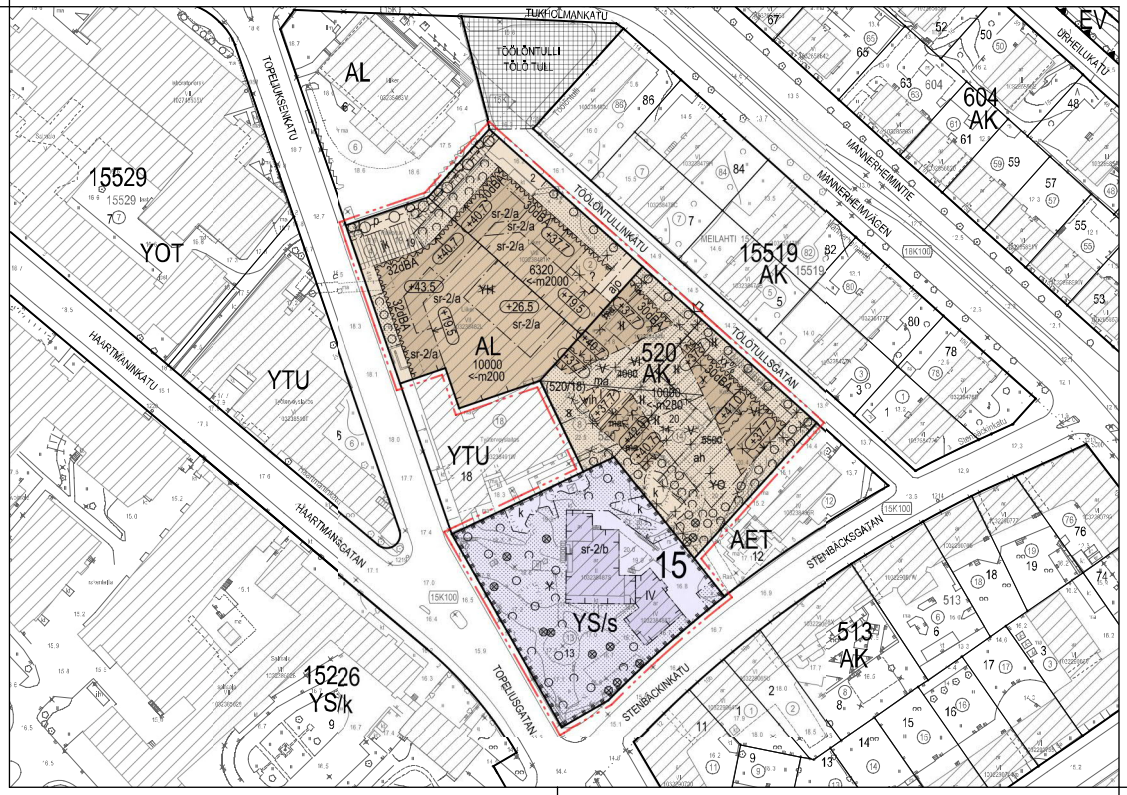
Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärietä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopatkkojen laskentaohjeiden mukaan.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarve edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Pysäköintitiloissa on ollava koneellinen ilmanvaihto. Jätelimahormit ja poistoilmakanavat tulee sijoittaa rakennuksiin. Ilmanvaihtolaitteiden melunintojuntaan tulee kiinnittää huomiota suunnitteluvaiheessa.

Tontilla 520/20 pysäköintitaitosten kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritellässä tulee erityisesti ottaa huomioon pulston ja pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, yhtäaikaisesti veltyneiden kasvualustojen. Iumkuorman ja pelastusajoneuvojen paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueille on laadittava erillinen tontitjako.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
15. kaupunginosan (Meilahti)
korttelin 520 tontteja 2, 8, 13, 14 ja 19

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
15 stadsdelen (Mejlans)
kvarteret 520 tomterna 2, 8, 13, 14 och 19

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
LUONNOS

Kaavan nimi/Planens namn
Töölöntullin korttel 520

Diarityn.nro/Ärendenummer
HEL 2016-014357

Laatija/Upprättad av
Leena Paavilainen

Hankenro/Projekt
5666_1

Pääsuunnittelija/Huvudplanerare
Päivi Kaartinen

Päiväys/Datum
7.11.2017

Asemakaavapäällikön/Stadsplanerarchef
Marja Pimies

0 — 100 m

Tasokoordinaatisto/Planområdessystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Poikkeamien hyväksymisen/Godkännande av avvikelserna
§, Kartta/ja päätöksiä/-ja mä-n päätöksiä

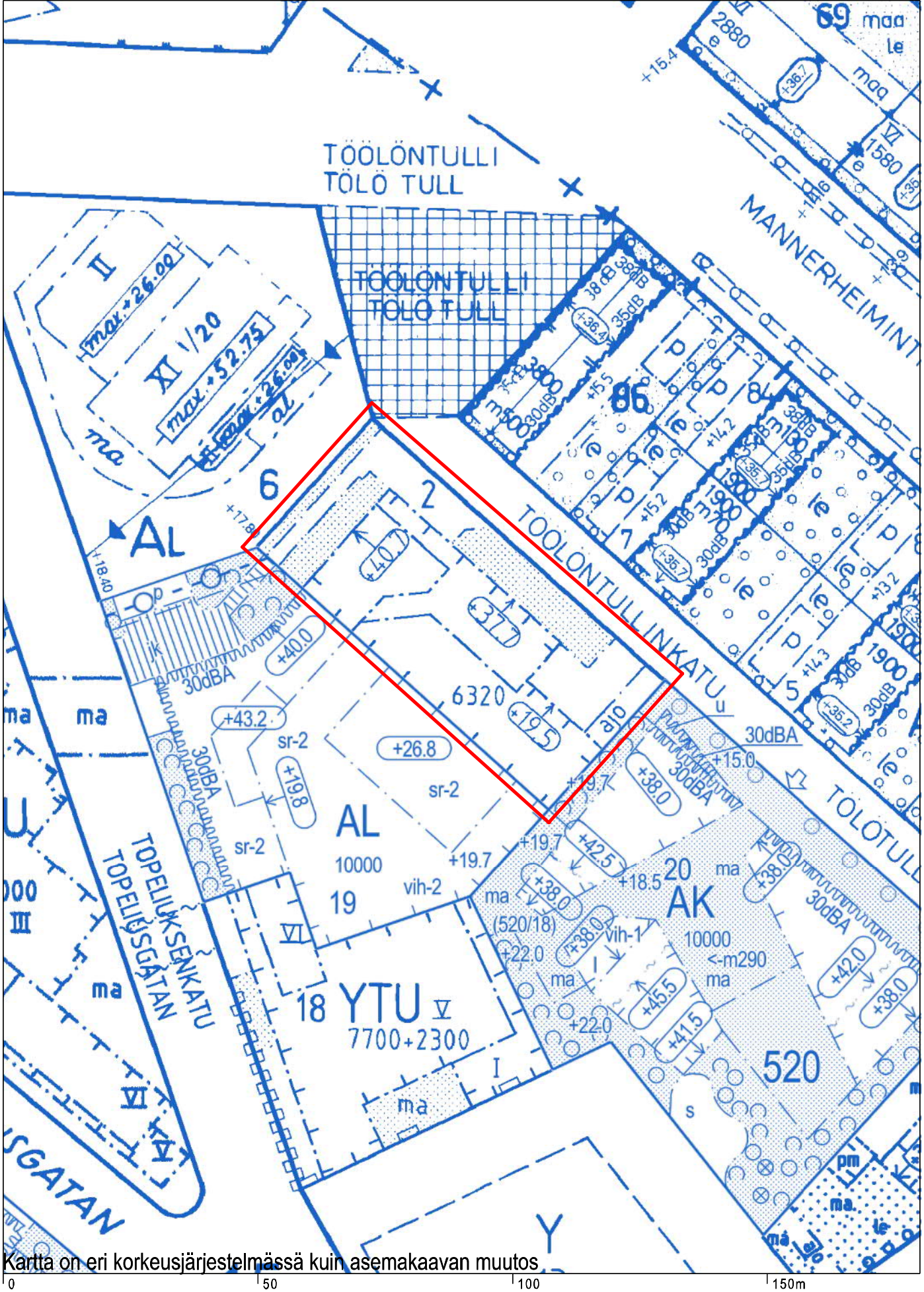
Kartoitus/Kartläggning Nro/Nr

Käsittely/ja muutokset/Behandling och ändringar:

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§)

Hyväksyntä/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

0 50 100 150m

Ote ajantasa-asemakaavasta
Meilahti,Töölöntullinkatu 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö /Kantakaupunkitimi

TÖÖLÖNTULLIN KORTTELI 520 / SUOJELTAVAT KOHTEET

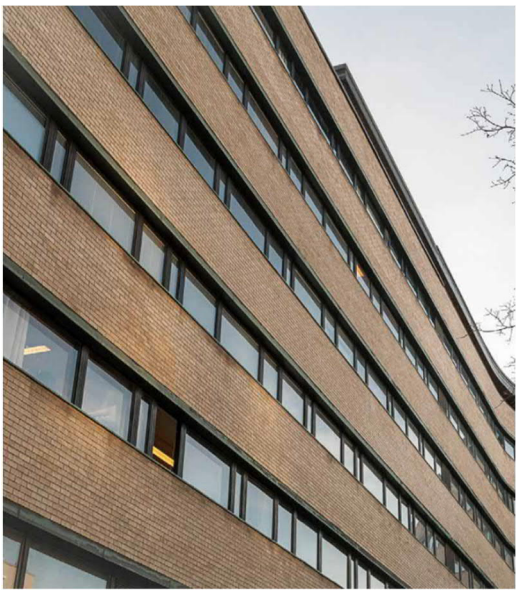
TVK-TALO (Töölöntullinkatu 8)

sr-2

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus

Einari Teräsvirran 1960-luvulla suunnittelema ns. TVK-talon (Töölöntullinkatu 8) sekä Töölön urheilu- ja terveystalon (Topeliuksenkatu 41a) muodostama rakennuskokonaisuus on todettu kaavaprosessin aikana laadittujen rakennushistoriallisten selvitysten (Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg 2016–2017, ohjaus Helsingin kaupunginmuseo) mukaan kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi. Kokonaisuus on hyvin säilynyt ja ilmentää aikansa tyypillisiä arkkitehtonisia pyrkimyksiä selkeine rakennusmassoineen ja elegantteine nauhaikkunoineen. Alueen varsinaisen maamerkin, ns. Auratalon säilyttävän korjauksen myötä Urheilutalon ja TVK-talon asema hyvin säilyneenä kokonaisuutena on entistä tärkeämpi.

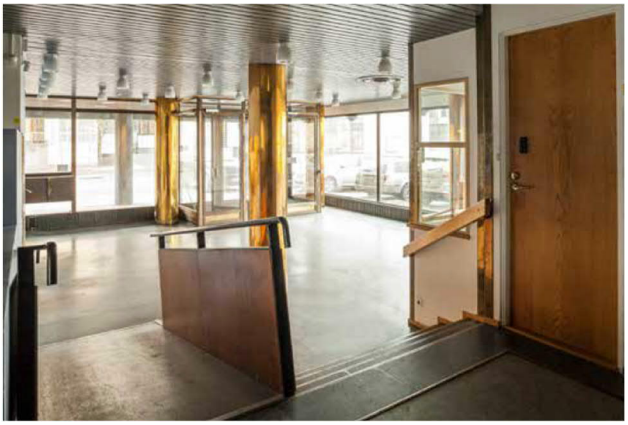
Rakennuskokonaisuuden suojeltavia rakennusosia ovat julkisivut, nauhaikkunoiden ikkunajaon sommitteluperiaate, tasossa n. 19,8 olevan vesikaton kattoikkunat ja kaarihalli sekä pääsisäänkäynnit ja niihin liittyvät aula- ja käytävätilat. Rakennuksen korottaminen TVK-talon osuudella on mahdollista, mikäli se tehdään koko rakennuskokonaisuuden osalta yhtenäisellä tavalla.



Ylärivi: Nauhaikkunat kiertävät TVK-talon ja Urheilutalon julkisivuja kadun puolella.
Alarivi: Urheilutalon kaarihalli ja kattolyhdyt. Nauhaikkunateema jatkuu sisäpihan puolella.

Kuvat: Tiia Ettala (lähde RHS, Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg)

KUVALIITE SUOJELUKOHTEISTA



Ylärivi: TVK-talon sisäänkäynti (vas.) ja Urheilutalon toimistokerrosten sisäänkäynti (oik.), josta tulee Urheilutalon uusi pääsisäänkäynti.
Keskirivi: Urheilutalon toimistokerrosten sisäänkäyntiaula (vas.) ja TVK-talon sisäänkäyntiaula nykytilassa.
Alarivi: Ilmakuva korttelista ennen korotuksia ja lisäyksiä.

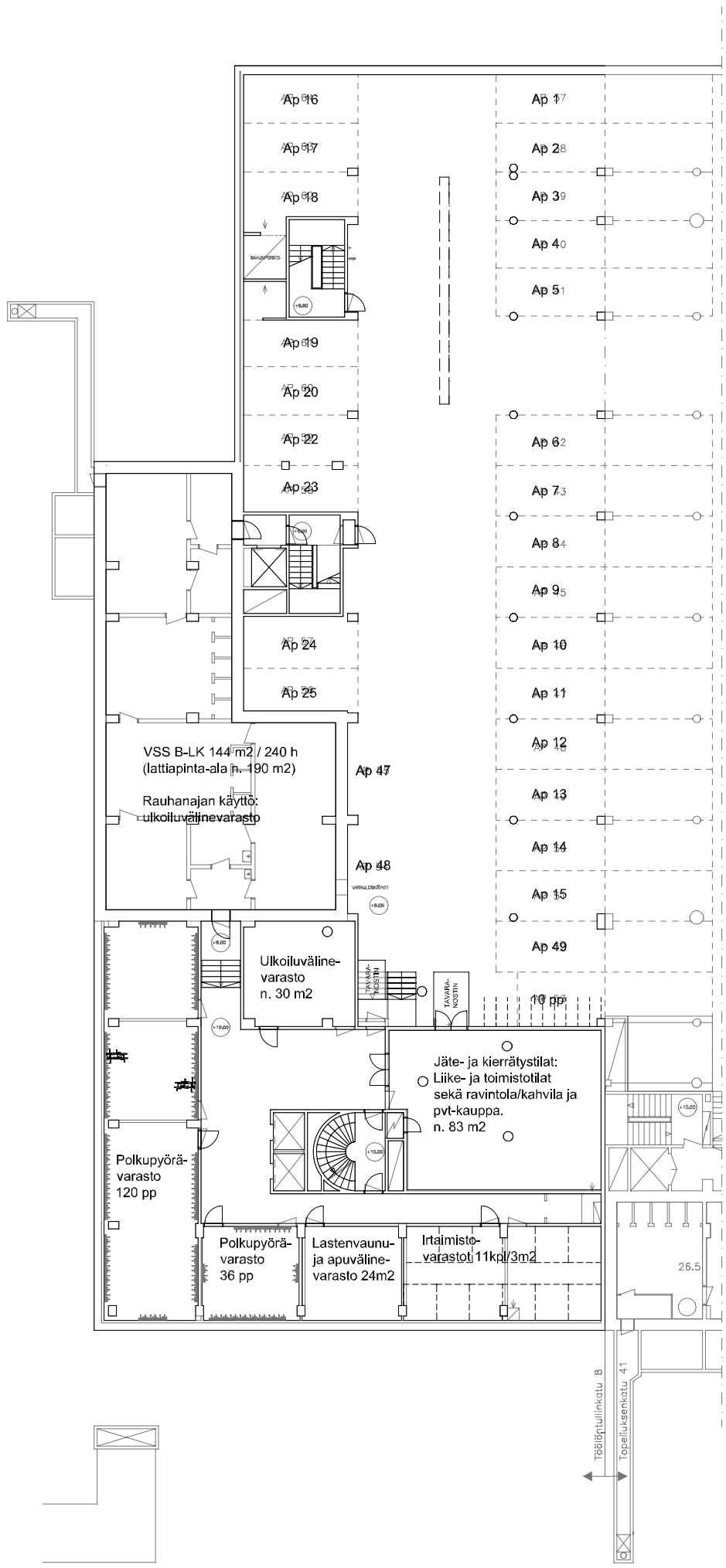
Kuvat: Tiia Ettala. Mustavalkoinen ilmakuva SVUL:n myyntiesitteestä (lähde RHS, Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg)

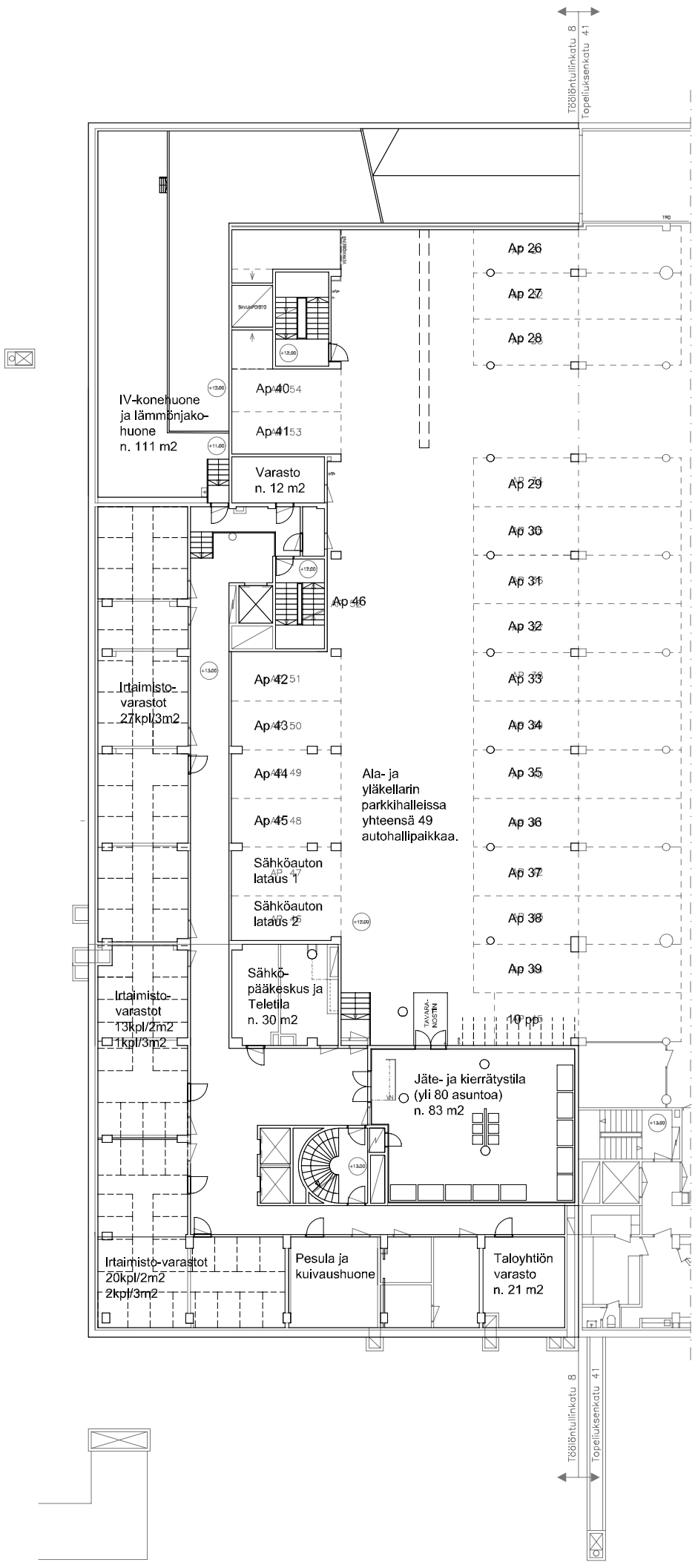
TÖÖLÖNTULLINKATU 8

Viitesuunnitelma 3.5.2019

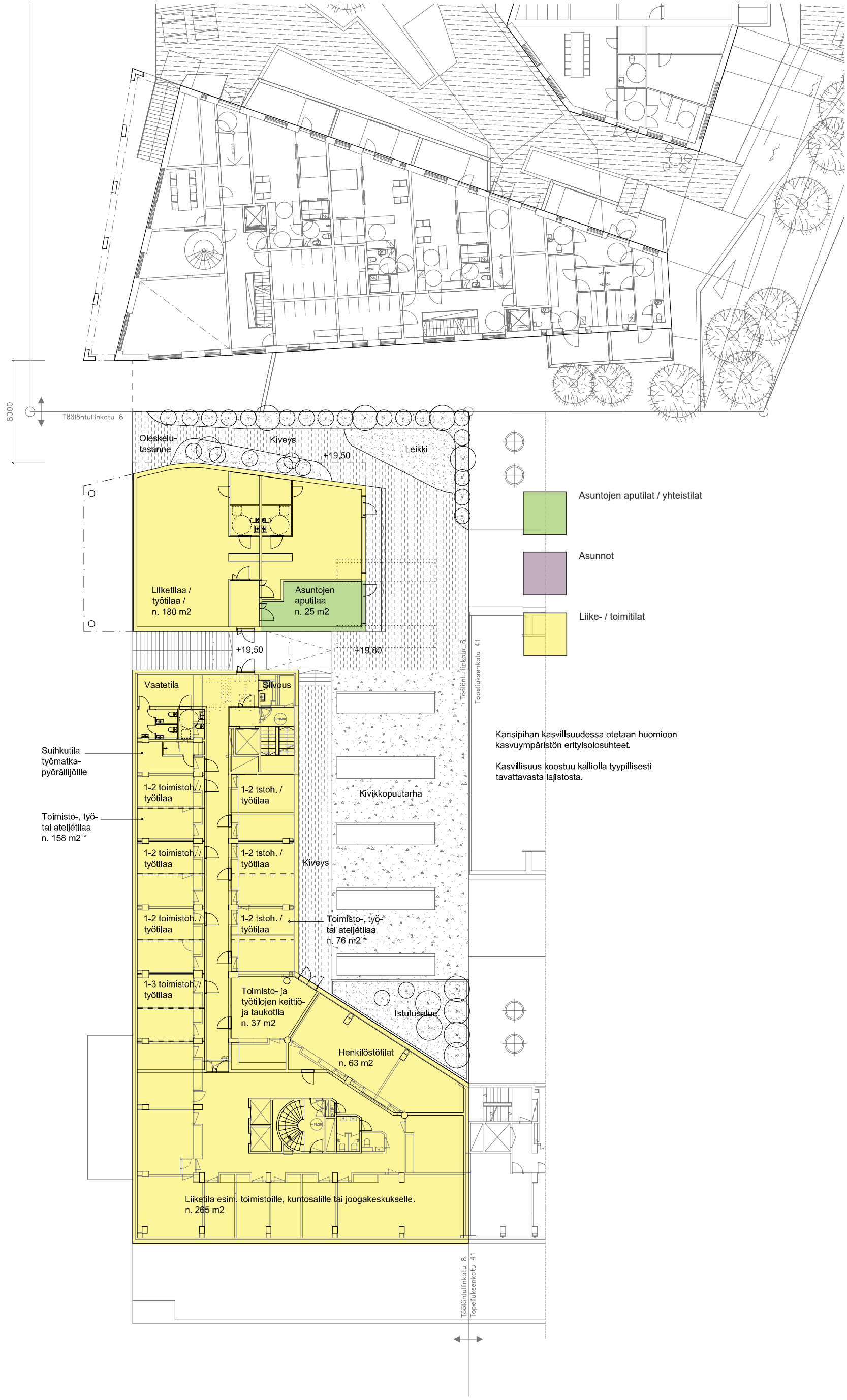
TÖÖLÖNTULLINKATU 8 LAAJENNUS LUONNOSSUUNNITELMA - YMPÄRISTÖSUUNNITELMA
Plehat Oy

29.10.2018


Ap 16
Ap 17
Ap 18
Ap 19
Ap 20
Ap 22
Ap 23
Ap 24
Ap 25
Ap 47
Ap 48
Ap 49
Ap 1
Ap 2
Ap 3
Ap 4
Ap 5
Ap 6
Ap 7
Ap 8
Ap 9
Ap 10
Ap 11
Ap 12
Ap 13
Ap 14
Ap 15
10 pp
VSS B-LK 144 m2 / 240 h
(lattiapinta-ala n. 190 m2)
Rauhanajan käyttö:
ulkoiluvälinevarasto
Ulkoiluväline-
varasto
n. 30 m2
TAVARA-
NOSTIN
Jäte- ja kierrätystilat:
Liike- ja toimistotilat
sekä ravintola/kahvila ja
pvt-kauppa.
n. 83 m2
Polkupyörä-
varasto
120 pp
Polkupyörä-
varasto
36 pp
Lastenvaunu-
ja apuväline-
varasto 24m2
Irtaimisto-
varastot 11kpl/3m2
26.5
Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41


Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41
IV-konehuone
ja lämmönjako-
huone
n. 111 m2
Varasto
n. 12 m2
Ap 40
Ap 41
Ap 46
Ap 42
Ap 43
Ap 44
Ap 45
Sähköauton
lataus 1
Sähköauton
lataus 2
Sähkö-
pääkeskus ja
Teletila
n. 30 m2
Irtaimisto-
varastot
27kpl/3m2
Irtaimisto-
varastot
13kpl/2m2
1kpl/3m2
Irtaimisto-varastot
20kpl/2m2
2kpl/3m2
Pesula ja
kuivaushuone
Taloyhtiön
varasto
n. 21 m2
Jäte- ja kierrätystila
(yli 80 asuntoa)
n. 83 m2
Ala- ja
yläkellarin
parkkihalleissa
yhteensä 49
autohallipaikkaa.
Ap 26
Ap 27
Ap 28
Ap 29
Ap 30
Ap 31
Ap 32
Ap 33
Ap 34
Ap 35
Ap 36
Ap 37
Ap 38
Ap 39
10 pp
TAVARA-
NOSTIN
Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41

Ajo pysäköintihalliin
Kellarin savunpoisto järjestettävä
Säilytettävä rasite-yhteys
+15,00
Polkupyörä-
varasto 72 pp
n. 47 m2
Aula
Lasteuvaunu-
ja apuväline-
varasto
n. 30 m2
+15,30
Liiketila
n. 47 m2
Liiketila /
Päivittäistavarakauppa
n. 420 m2
+16,00
Liiketila
n. 45 m2
+15,80
38 pp
Liiketila
n. 60 m2
Liiketila
n. 54 m2
Hulevesien
käsittely
Istutusalue
Liiketila
n. 22 m2
Aula 1
Wc-tilat
n. 23 m2
LE-pp
Kiveys
LE-pp
Kahvila tai luonas-
ravintola
(kuumennuskeittiö)
tai liiketilaa
n. 205 m2
LE-pp
(Liike-, kahvila- tai aputilaa
sisältyy 205 m2:een)
Kiveys
Oleskelu
25 pp
Asuntojen aputilat / yhteistilat
Asunnot
Liike- / toimitilat



Töölöntullinkatu 8 | 2. kerros | VIITESUUNNITELMA

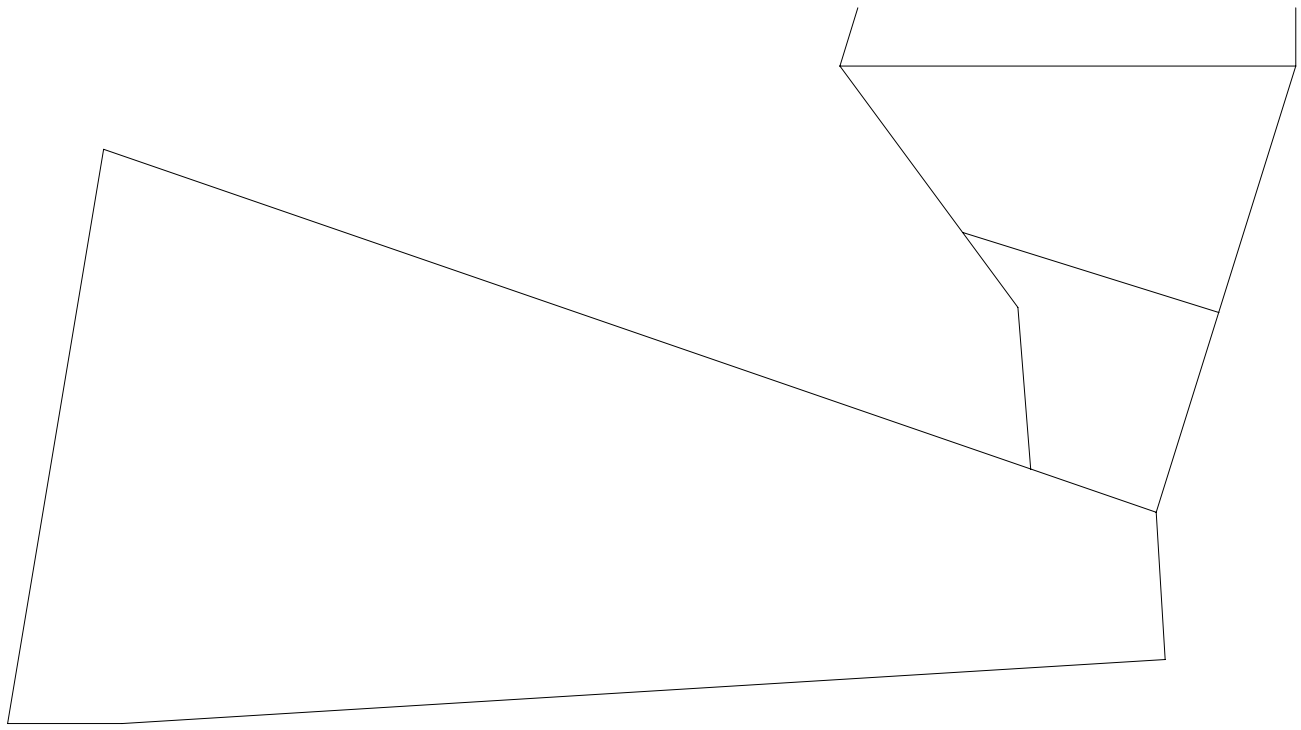
Nomad Arkkitehdit Oy | ~~31.11.2018~~ ~~29.1.2019~~ ~~25.4.2019~~ 3.5.2019

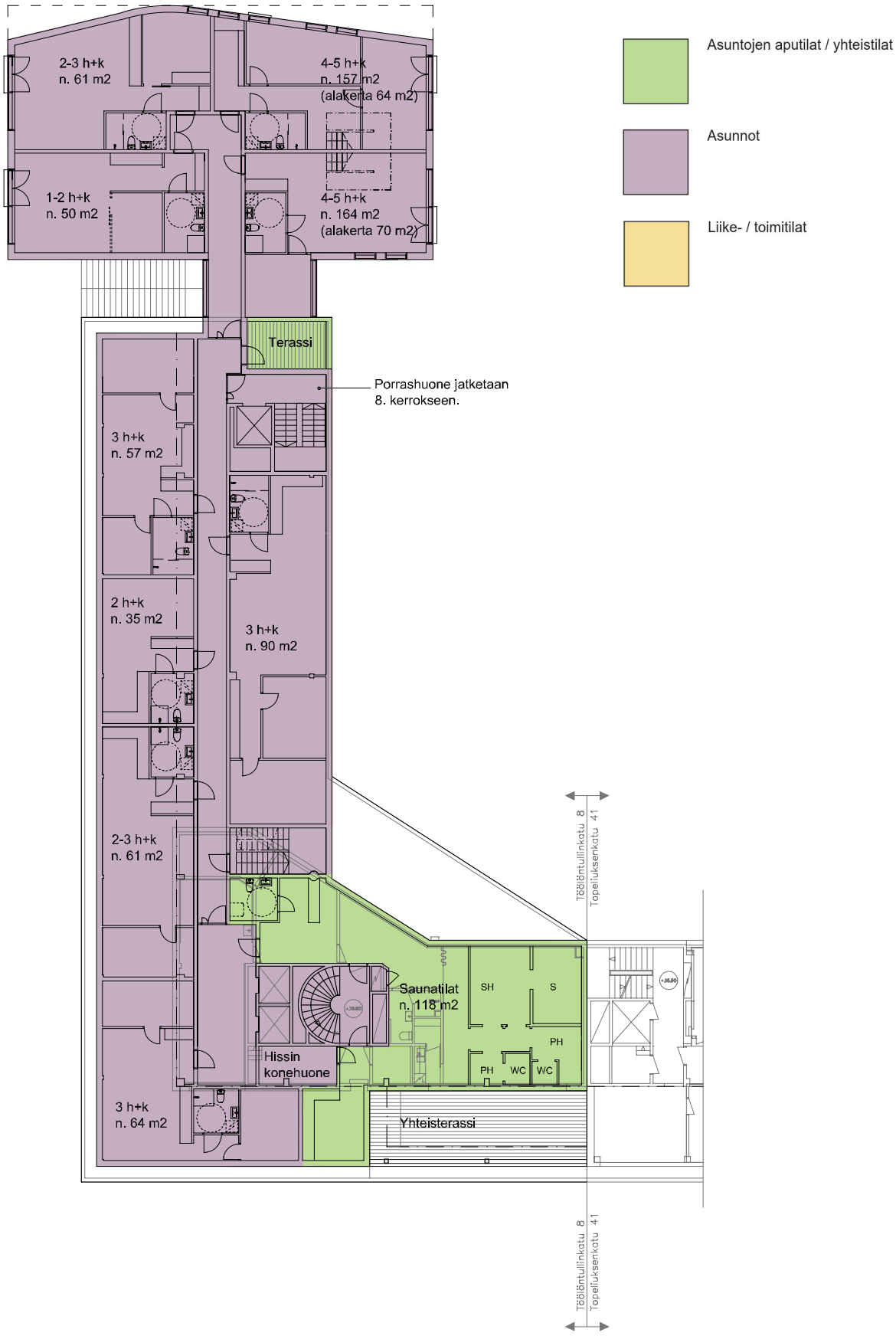
Töölöntullinkatu 8

3.-7. kerros, luonnos

NOMAD arkkitehdit oy

~~3.12.2018~~ 3.5.2018

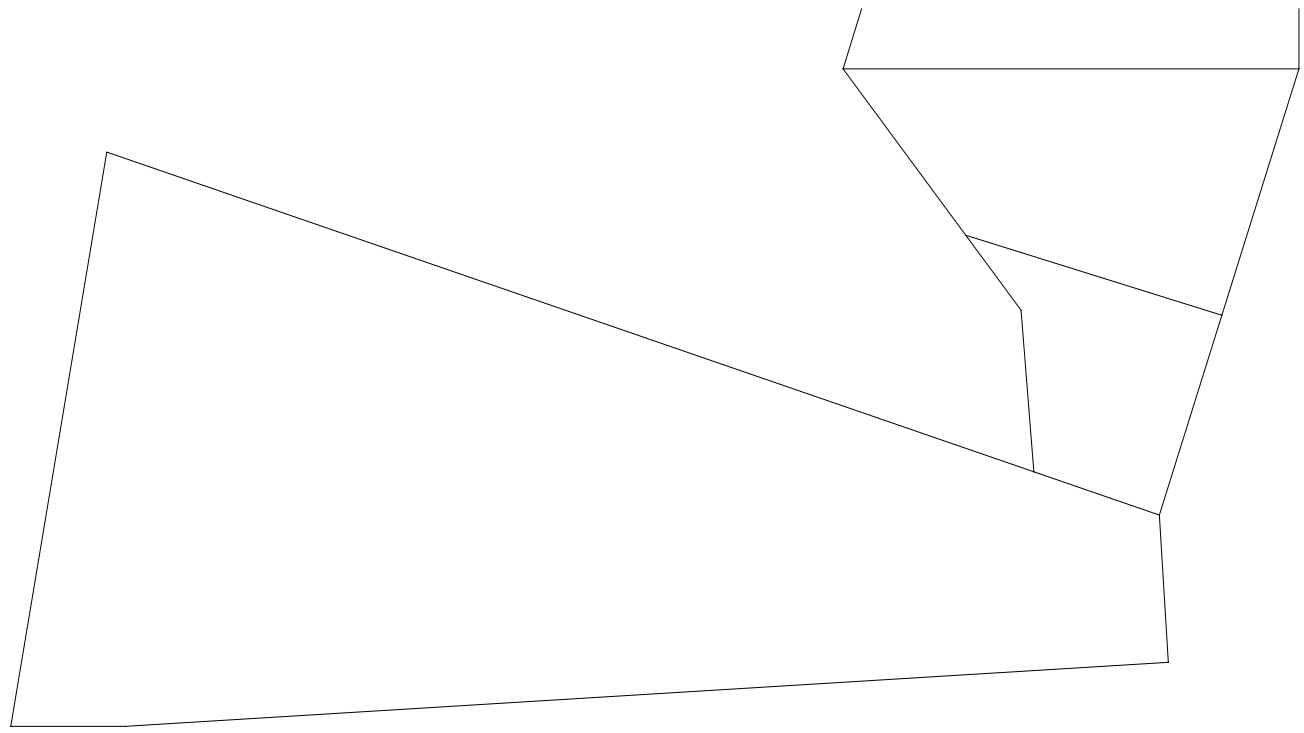


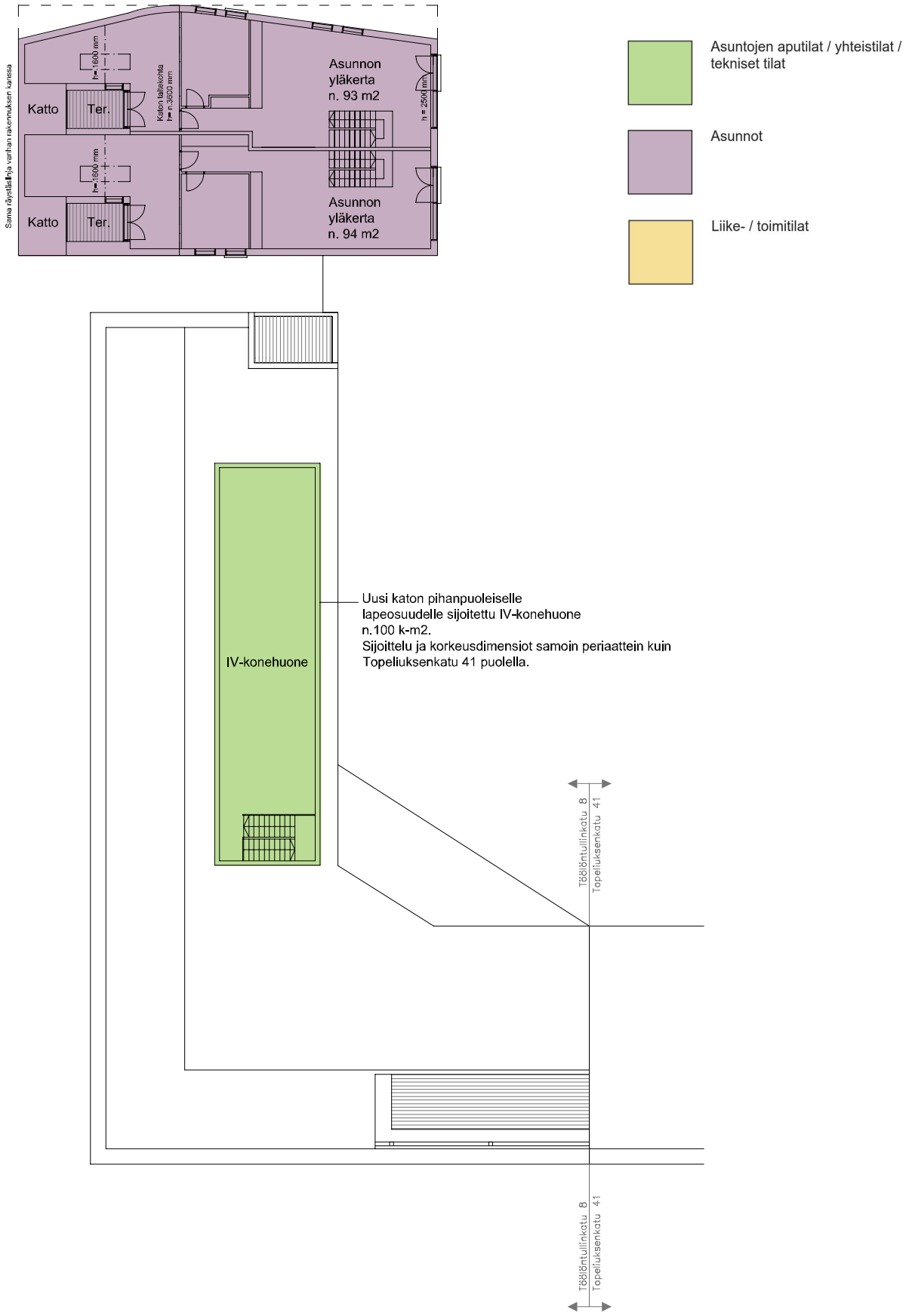


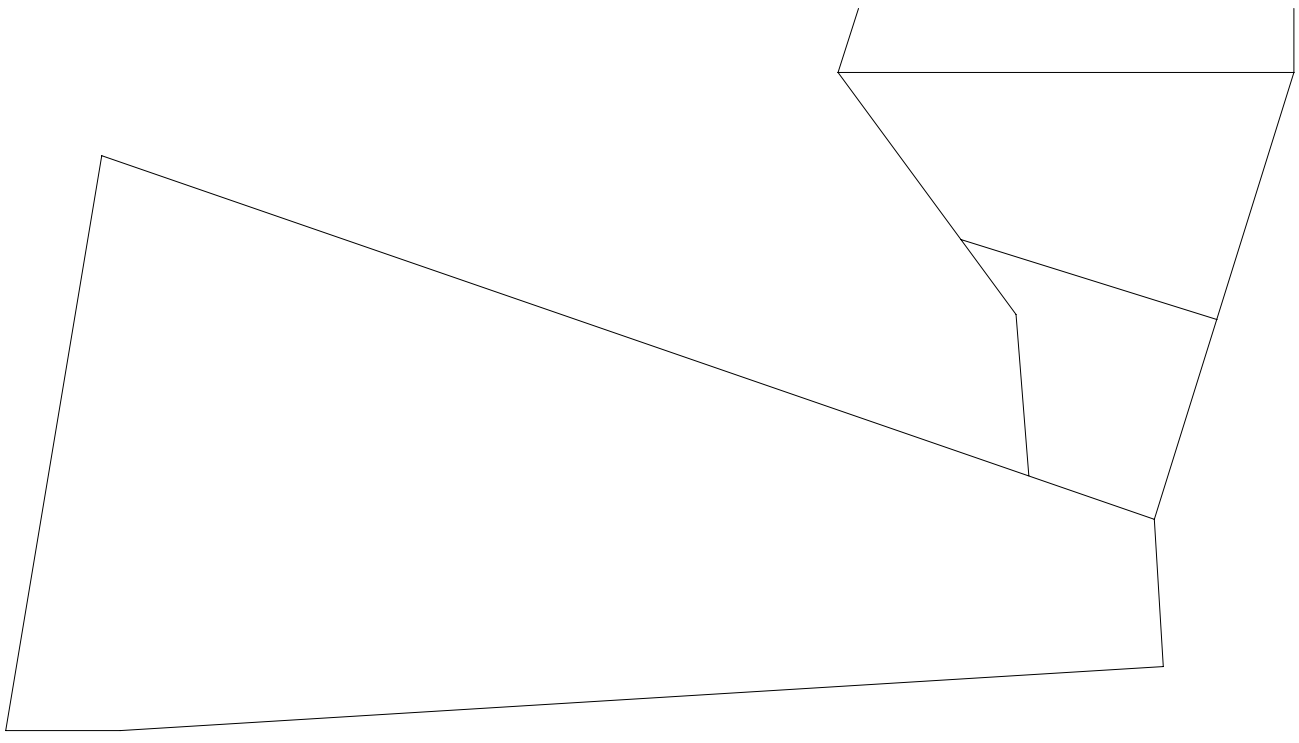
Asuntojen aputilat / yhteistilat

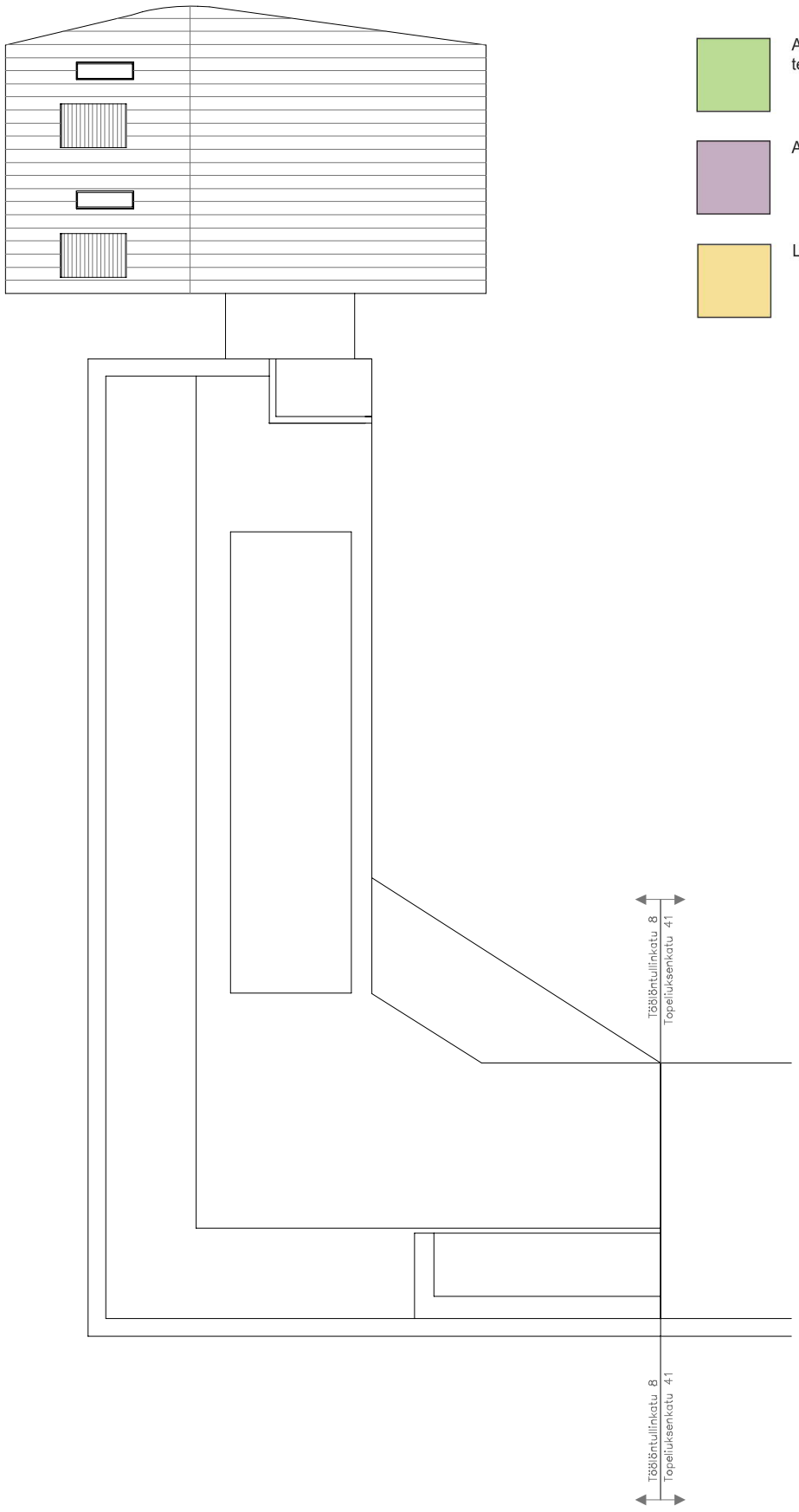
Asunnot

Liike- / toimitilat




Asuntojen aputilat / yhteistilat / tekniset tilat
Asunnot
Liike- / toimitilat
Asunnon yläkerta n. 93 m2
Asunnon yläkerta n. 94 m2
Katto
Ter.
Katto
Ter.
h=1600 mm
h=1600 mm
Katon taliskorkeus h= n.3600 mm
h = 2500 mm
Sama räystäslinja vanhan rakennuksen kanssa
IV-konehuone
Uusi katon pihanpuoleiselle lapeosuudelle sijoitettu IV-konehuone n.100 k-m2.
Sijoittelu ja korkeusdimensiot samoin periaattein kuin Topeliuksenkatu 41 puolella.
Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41
Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41

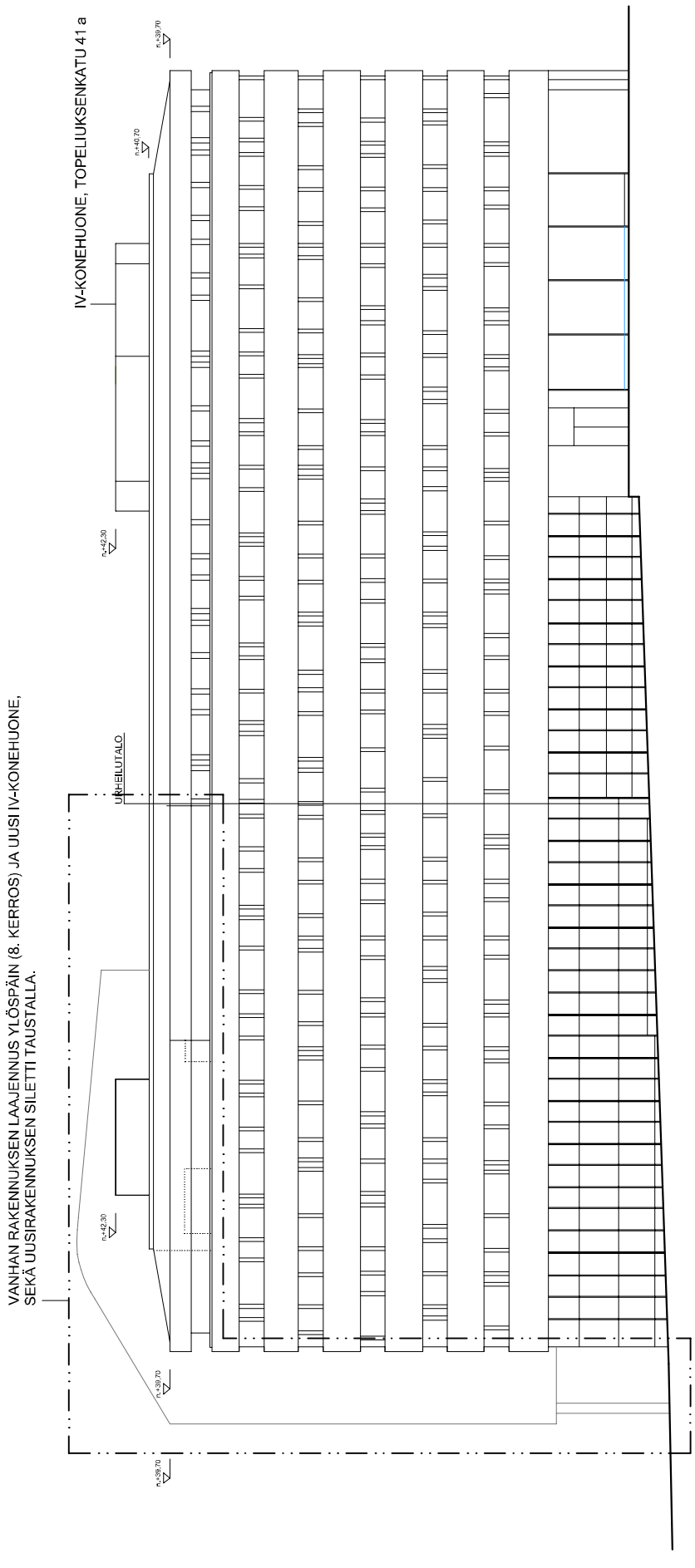


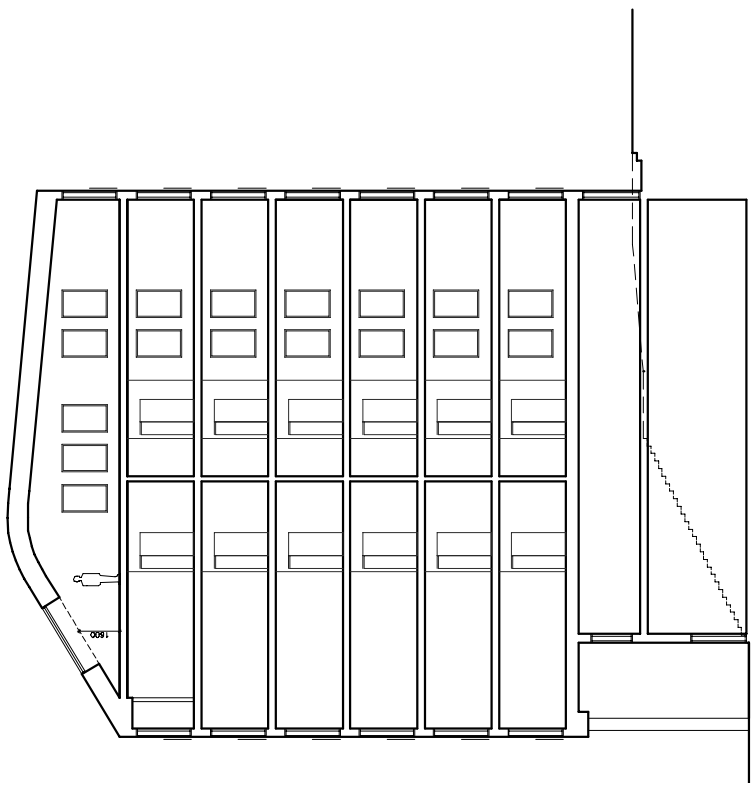


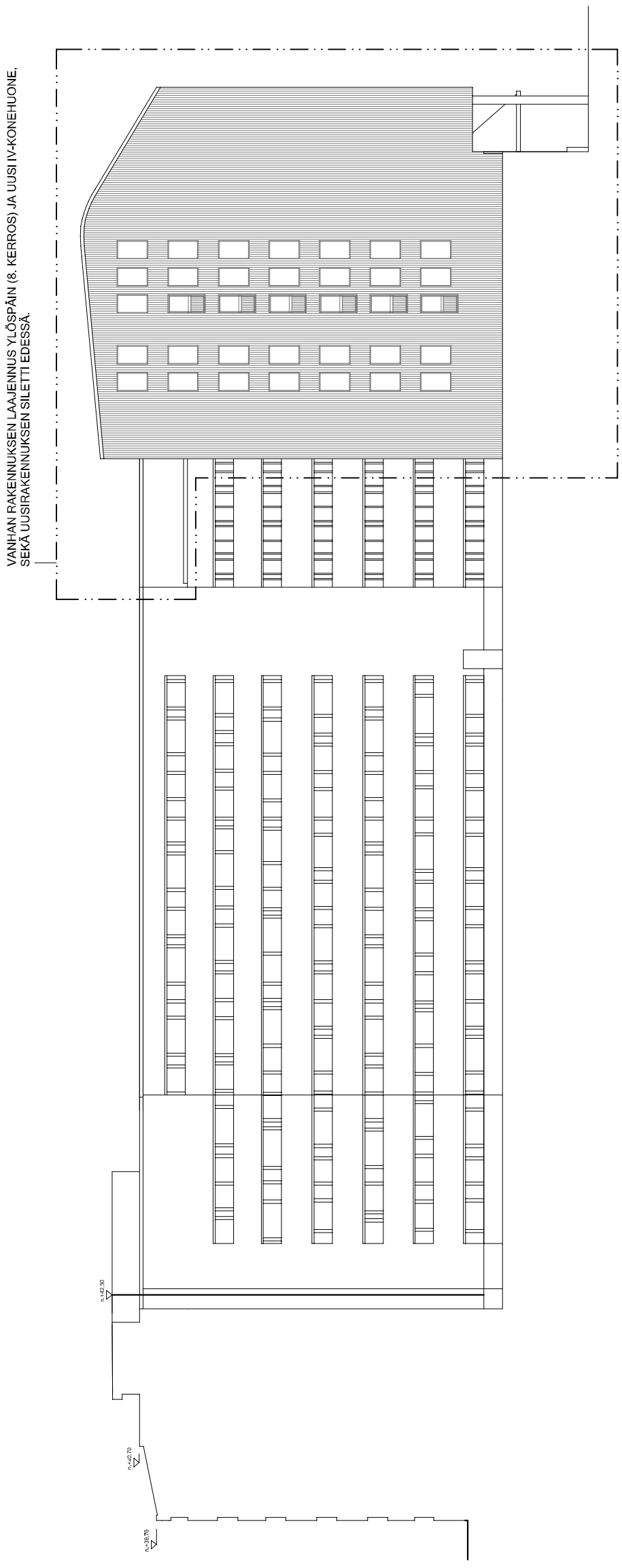
Asuntojen aputilat / yhteistilat / tekniset tilat

Asunnot

Liike- / toimitilat


IV-KONEHUONE, TOPELIUKSENKATU 41 a
VANHAN RAKENNUKSEN LAAJENNUS YLÖSPÄIN (8. KERROS) JA UUSI IV-KONEHUONE,
SEKÄ UUSIRAKENNUKSEN SILETTI TAUSTALLA.
UR-HILUTALO
n.+39,70
n.+40,70
n.+42,30
n.+42,30
n.+39,70
n.+39,70





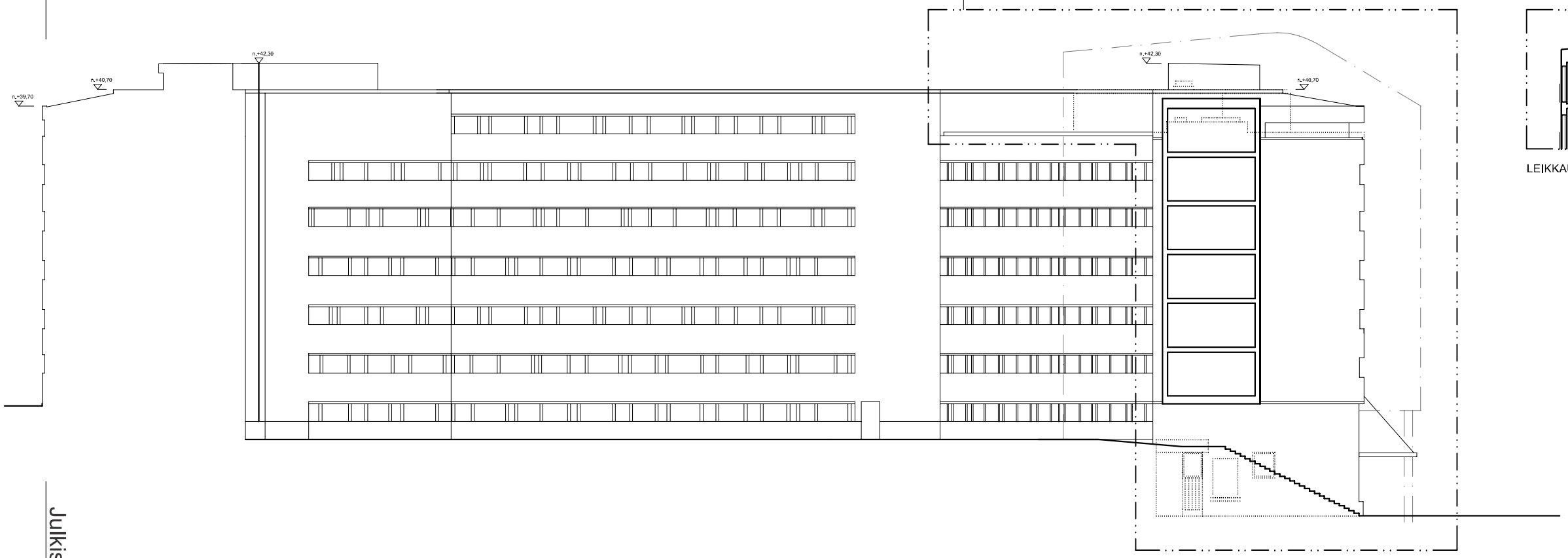
Töölöntullinkatu 8 | Julkisivu kaakkoon | VIITESUUNNITELMA

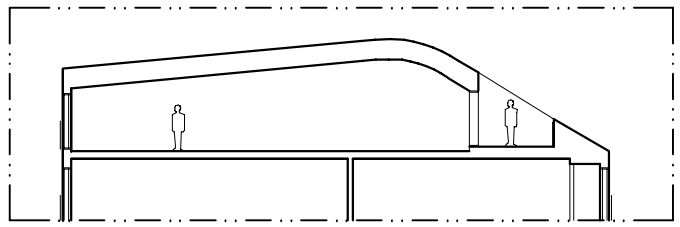
Nomad Arkkitehdit Oy | ~~31.11.2018~~ ~~29.1.2019~~ 3.5.2019

Tööläntullinkatu 8

Nomad Arkkitehdit Oy

VANHAN RAKENNUKSEN LAAJENNUS YLÖSPÄIN (8. KERROS) JA UUSI IV-KONEHUONE, SEKÄ UUSIRAKENNUKSEN SILETTI EDESSÄ.



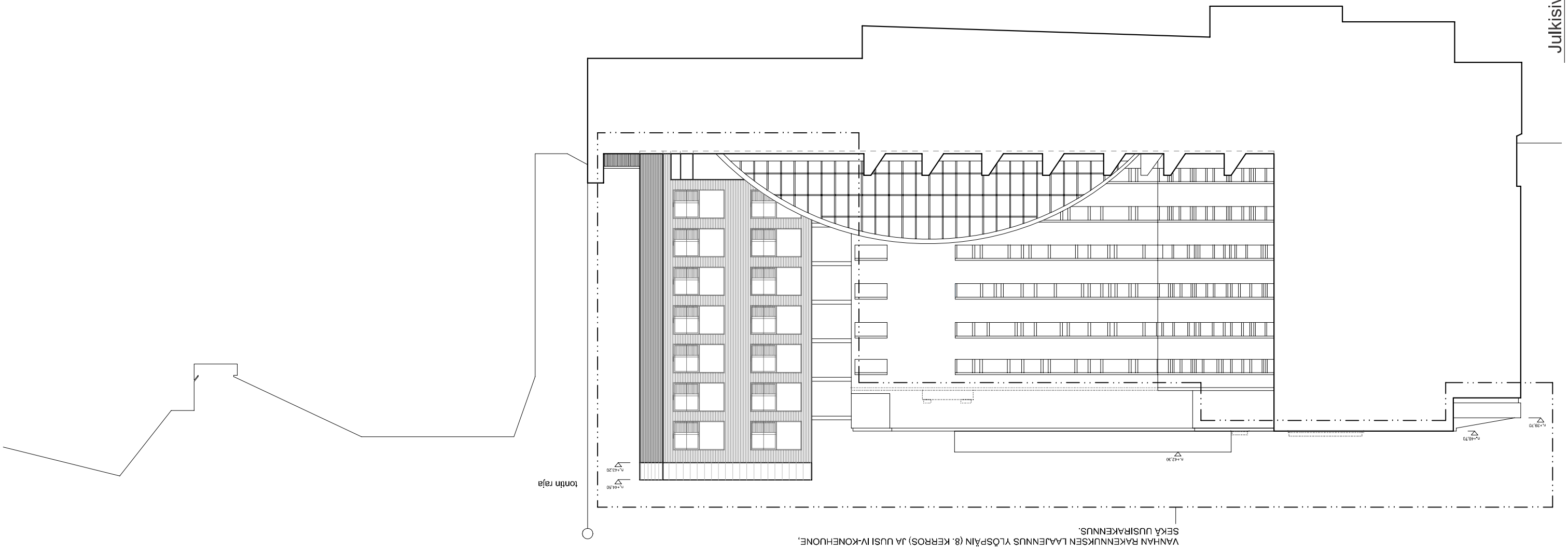


LEIKKAUSOTE UUDISRAKENNUKSESTA PARVEKKEEN KOHDALTA

Julkisivu kaakkoon 2

VIITESUUNNITELMA

31.11.2018 29.1.2019 3.5.2019



Julkisivu kaakkoon VIITESUUNNITELMA
~~31.11.2018~~ ~~29.1.2019~~ 3.5.2019

Töölöntullinkatu 8
Nomad Arkkitehdit Oy

Töölöntullinkatu 8
Nomad Arkkitehdit Oy

Julkisivu kadulle VIITESUUNNITELMA
~~31.11.2018~~ ~~29.1.2019~~ 3.5.2019

Töölöntullinkatu 8

Nomad Arkkitehdit Oy

Projektiot Töölöntullinkadulle ja sisäpihan suuntaan

VIITESUUNNITELMA

~~31.11.2018~~ ~~29.1.2019~~ 3.5.2019

Töölöntullinkatu 8
4.12.2018

U = Uudisosa
V = Vanha rakennus
K = Vanhan osan kattolaajennus

Kerros:	U / V / K *	Huoneisto Asunto	Pinta-ala:	Asuntoja/ kerros
1.				
2.				
3. kerros	U	2 h + k	61 m2	13 asuntoa
	U	3 h + k	64 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	3 h + k	70 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	2 h + k	39 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	3 h + k	76 m2	
	V	2 h + k	50 m2	
	V	2 h + k	56 m2	
	V	1-2 h + k	35 m2	
	V	3 h + k	68 m2	
	V	3 h + k	63 m2	
4. kerros	U	2 h + k	61 m2	13 asuntoa
	U	3 h + k	64 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	3 h + k	70 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	2 h + k	39 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	3 h + k	76 m2	
	V	2 h + k	50 m2	
	V	2 h + k	56 m2	
	V	1-2 h + k	35 m2	
	V	3 h + k	68 m2	
	V	3 h + k	63 m2	
5. kerros	U	2 h + k	61 m2	13 asuntoa
	U	3 h + k	64 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	3 h + k	70 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	2 h + k	39 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	3 h + k	76 m2	
	V	2 h + k	50 m2	
	V	2 h + k	56 m2	
	V	1-2 h + k	35 m2	
	V	3 h + k	68 m2	
	V	3 h + k	63 m2	
6. kerros	U	2 h + k	61 m2	13 asuntoa
	U	3 h + k	64 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	3 h + k	70 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	2 h + k	39 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	3 h + k	76 m2	
	V	2 h + k	50 m2	
	V	2 h + k	56 m2	
	V	1-2 h + k	35 m2	
	V	3 h + k	68 m2	
	V	3 h + k	63 m2	
7. kerros	U	2 h + k	61 m2	13 asuntoa
	U	3 h + k	64 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	3 h + k	70 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	2 h + k	39 m2	
	V	3 h + k	67 m2	
	V	3 h + k	76 m2	
	V	2 h + k	50 m2	
	V	2 h + k	56 m2	
	V	1-2 h + k	35 m2	
	V	3 h + k	68 m2	
	V	3 h + k	63 m2	
8. kerros	U	2 h + k	61 m2	9 asuntoa
	U	4-5 h + k	157 m2	
	U	1-2 h + k	50 m2	
	U	4-5 h + k	164 m2	
	K	3 h + k	57 m2	
	K	2 h + k	35 m2	
	K	3 h + k	61 m2	
	K	3 h + k	64 m2	
	K	3 h + k	90 m2	
8. kerros	U	4-5 h + k		
	U	4-5 h + k		

Huoneistoala yhteensä: 4569 m2
Asuntoja yhteensä: 74 asuntoa

Asuntotyyppien määrä tyypeittäin:

Asuntotyyppi:	Määrä:
1 h + k	11
2 h + k	22
3 h + k	39
4-5 h + k	2

Töölöntullinkatu 8
4.12.2018

AUTOPAIKAT

74 asuntoa	k-m2	m2/ 1ap	Yhteensä
Uudisosa	1951	135	15
Vanha osa	4665	135	35
Autpaikkatarve yhteensä			**50**

Liiketilat	k-m2	m2/ 1ap	Yhteensä
Vanhan rungon liiketilat 1. kerros	1250	100	13
Vanhat rungon toimistotilat 2. kerros	803	150	6
Uuden rungon liiketilat:	100	100	1
Autapaikkatarve yhteensä			**20**
Asunnot + liike- ja toimistotilat yhteensä			**70**

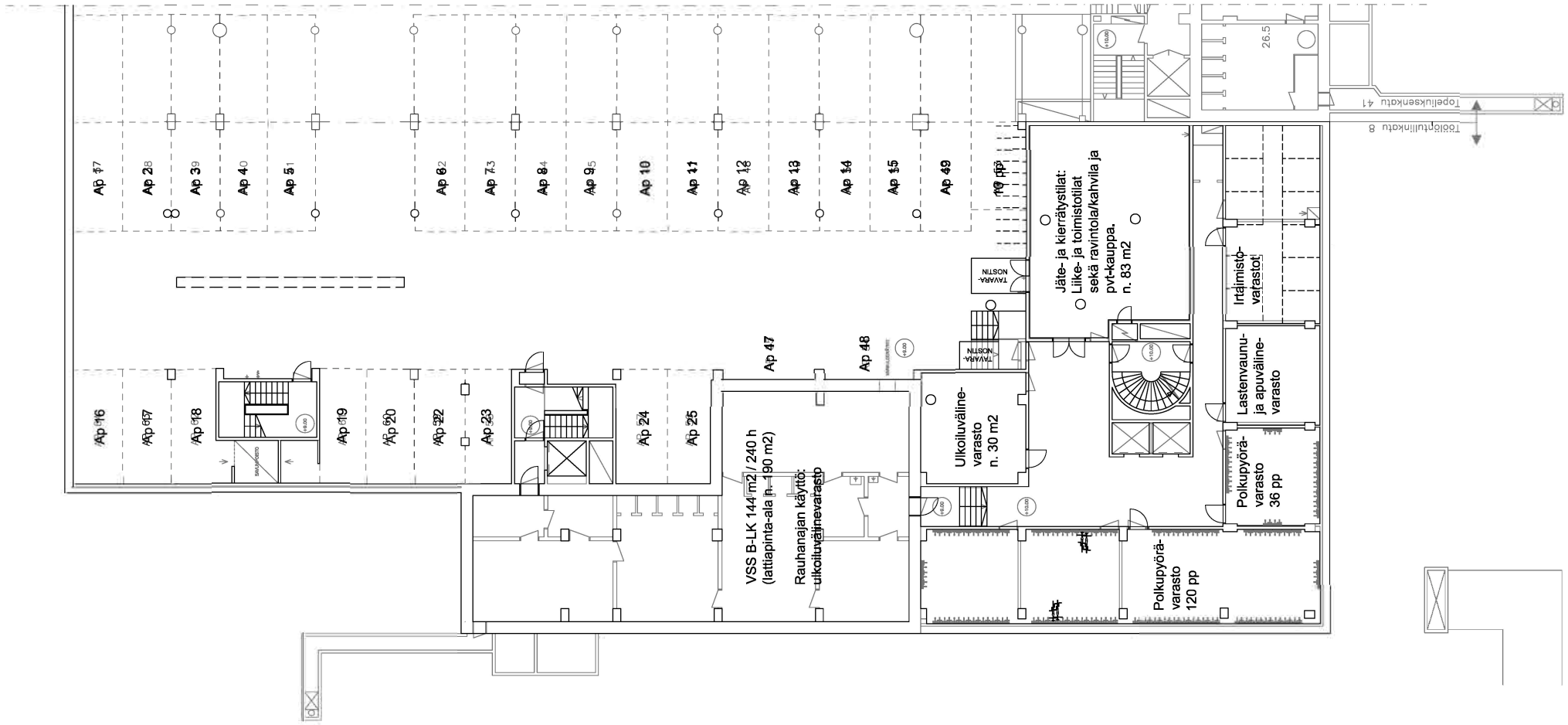
Puuttuvat autopaikat TTK 8:n puolella 21

PYÖRÄPAIKAT

74 asuntoa	k-m2	m2/ 1ap	Yhteensä
Uudisosa	1951	30	65
Vanha osa	4665	30	156
			221

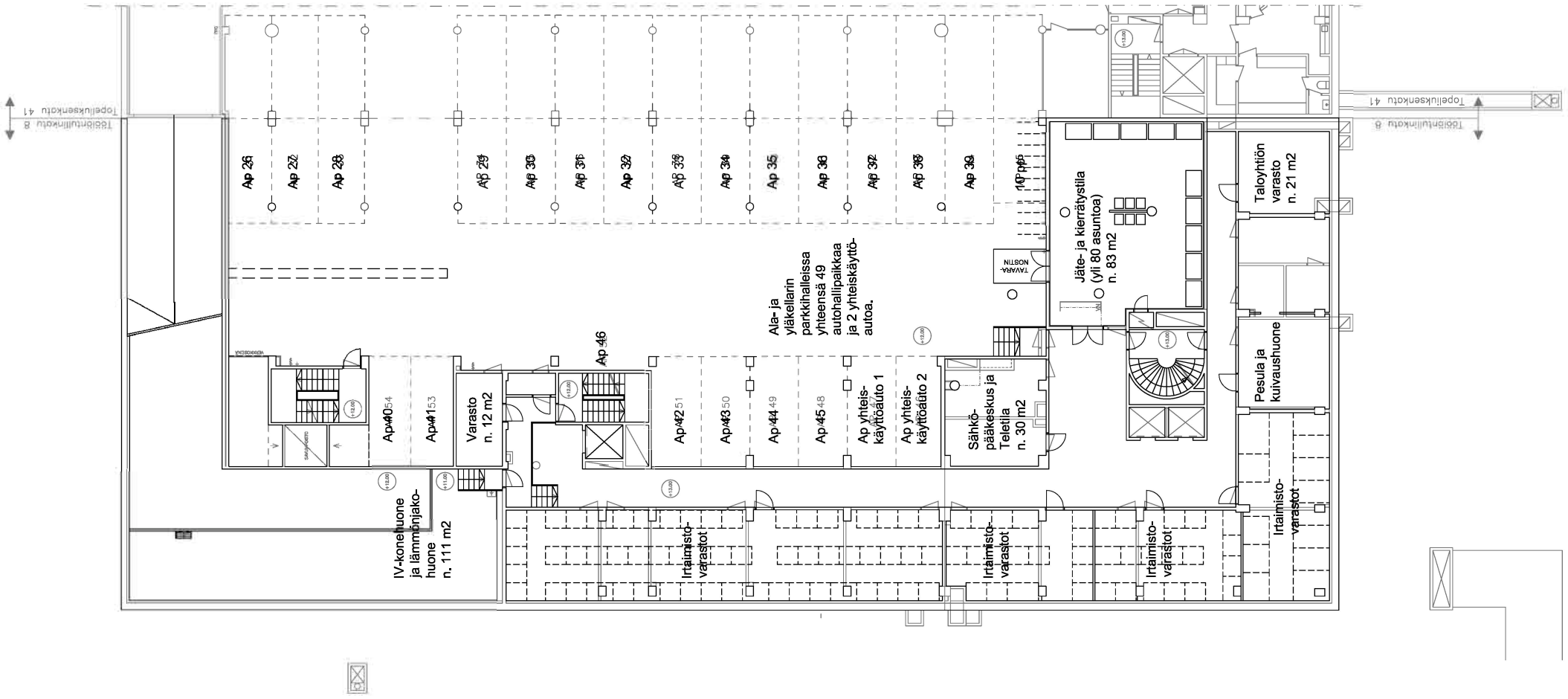
Liiketilat	k-m2	m2/ 1pp	Yhteensä
Vanhan rungon liiketilat 1. kerros:	1250	50	25
Vanhat rungon toimistotilat 2. kerros:	803	50	16
Uuden rungon liiketilat:	100	50	2
			43

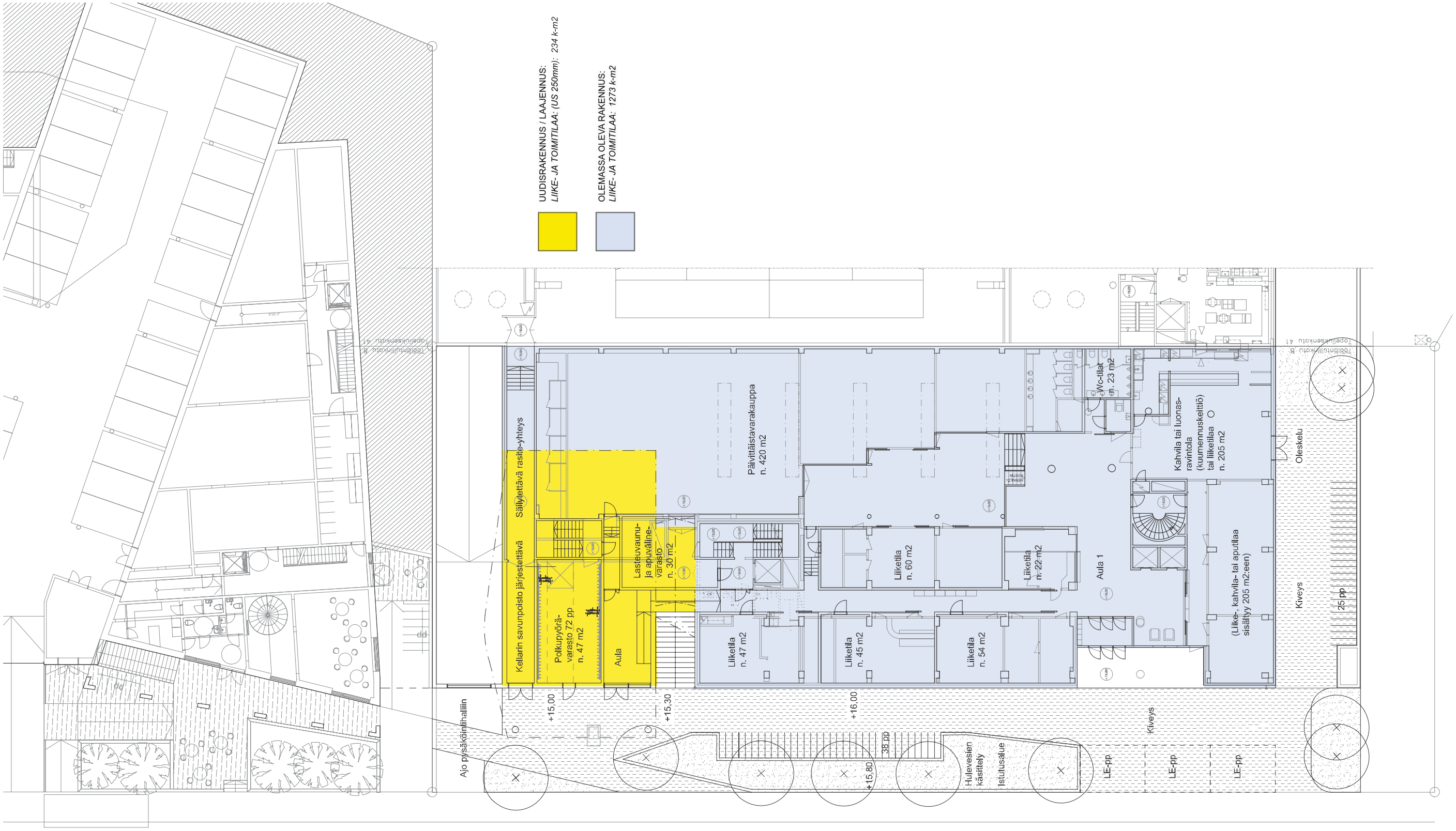
Pyöräpaikat yhteensä	**264**



Töölöntullinkatu 8 Alakellari, luonnos ~~31.10.2018~~

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg **3.5.2019**


Töölöntullinkatu 8
Topeliuksenkatu 41
Ap 21
Ap 22
Ap 23
Ap 29
Ap 30
Ap 31
Ap 32
Ap 33
Ap 34
Ap 35
Ap 36
Ap 37
Ap 38
Ap 39
Ap 40
Ap 41
Ap 42
Ap 43
Ap 44
Ap 45
Ap 46
Ala- ja yläkellarin parkkihalleissa yhteensä 49 autohallipaikkaa ja 2 yhteiskäyttö-autoa.
Jäte- ja kierrätystila (yli 80 asuntoa) n. 83 m2
TAVARA-NOSTIN
Taloyhtiön varasto n. 21 m2
Pesula ja kuivaushuone
Irtaimisto-varastot
Sähkö-pääkeskus ja Teletila n. 30 m2
Ap yhteis-käyttöauto 1
Ap yhteis-käyttöauto 2
Varasto n. 12 m2
IV-konehuone ja lämmönjako-huone n. 111 m2



Töölöntullinkatu 8

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg

1. kerros, luonnos

~~26.3.2019~~

3.5.2019

UUDISRAKENNUS / LAAJENNUS:
BRUTTOALA: 227,0 k-m2
KERROSALA (US 250mm): 221,0 k-m2
MAKSIMIKERROSALA (KATKOVIIVA): 240,0 k-m2
OLEMASSA OLEVA RAKENNUS, MAANPÄÄLLISET OSAT:
KERROSALA: 804,0 k-m2
Kansipihan kasvillisuudessa otetaan huomioon kasvuympäristön erityisolosuhteet.
Kasvillisuus koostuu kalliolla tyypillisesti tavattavasta lajistosta.
Töölönlinkatu 8
Töölönlinkatu 8
Töölönlinkatu 8

Töölöntullinkatu 8

3.-7. kerros, luonnos

~~31.10.2018~~

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg

3.5.2019

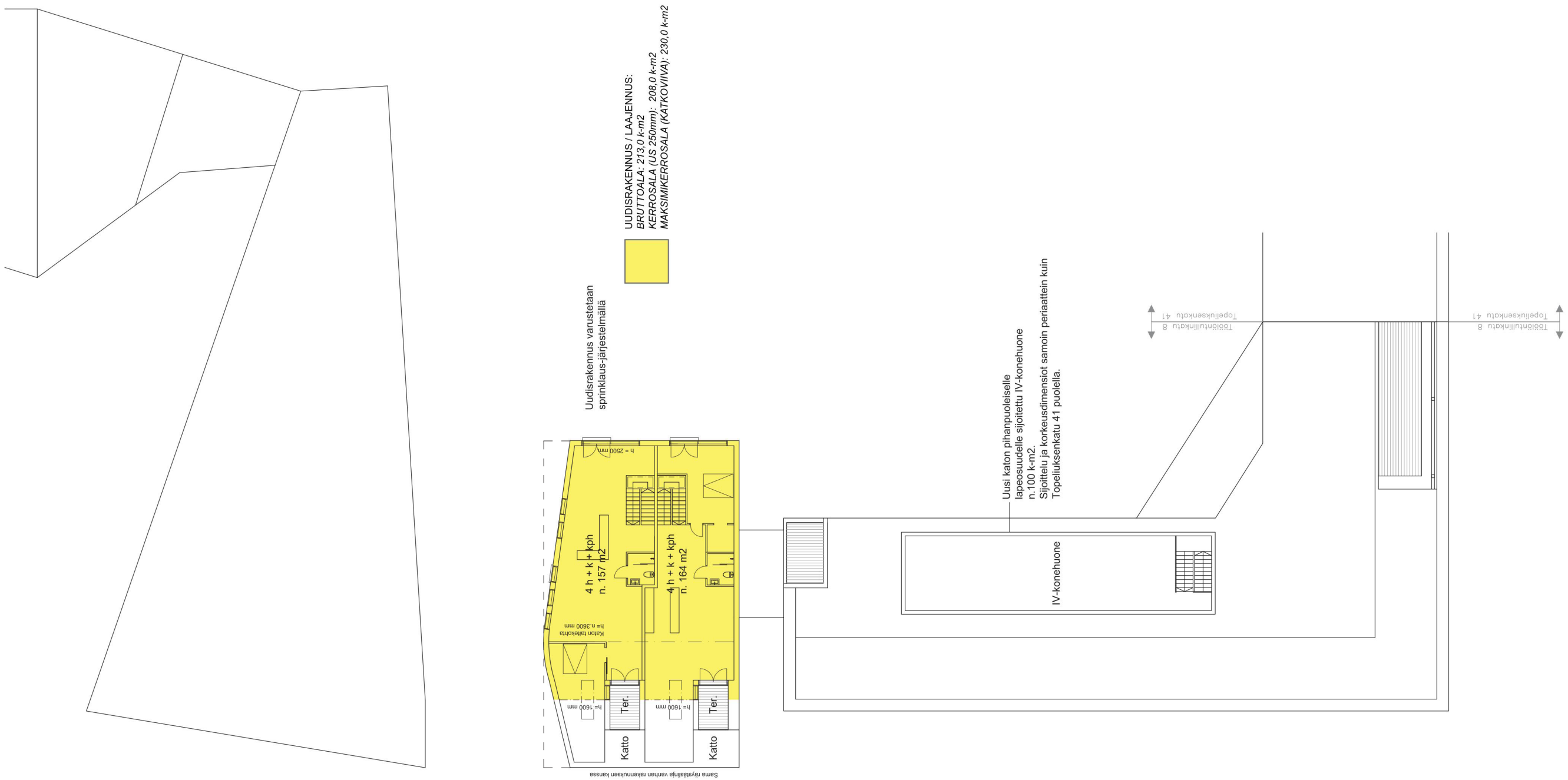
Töölöntullinkatu 8

8. kerros, luonnos

~~31.10.2018~~

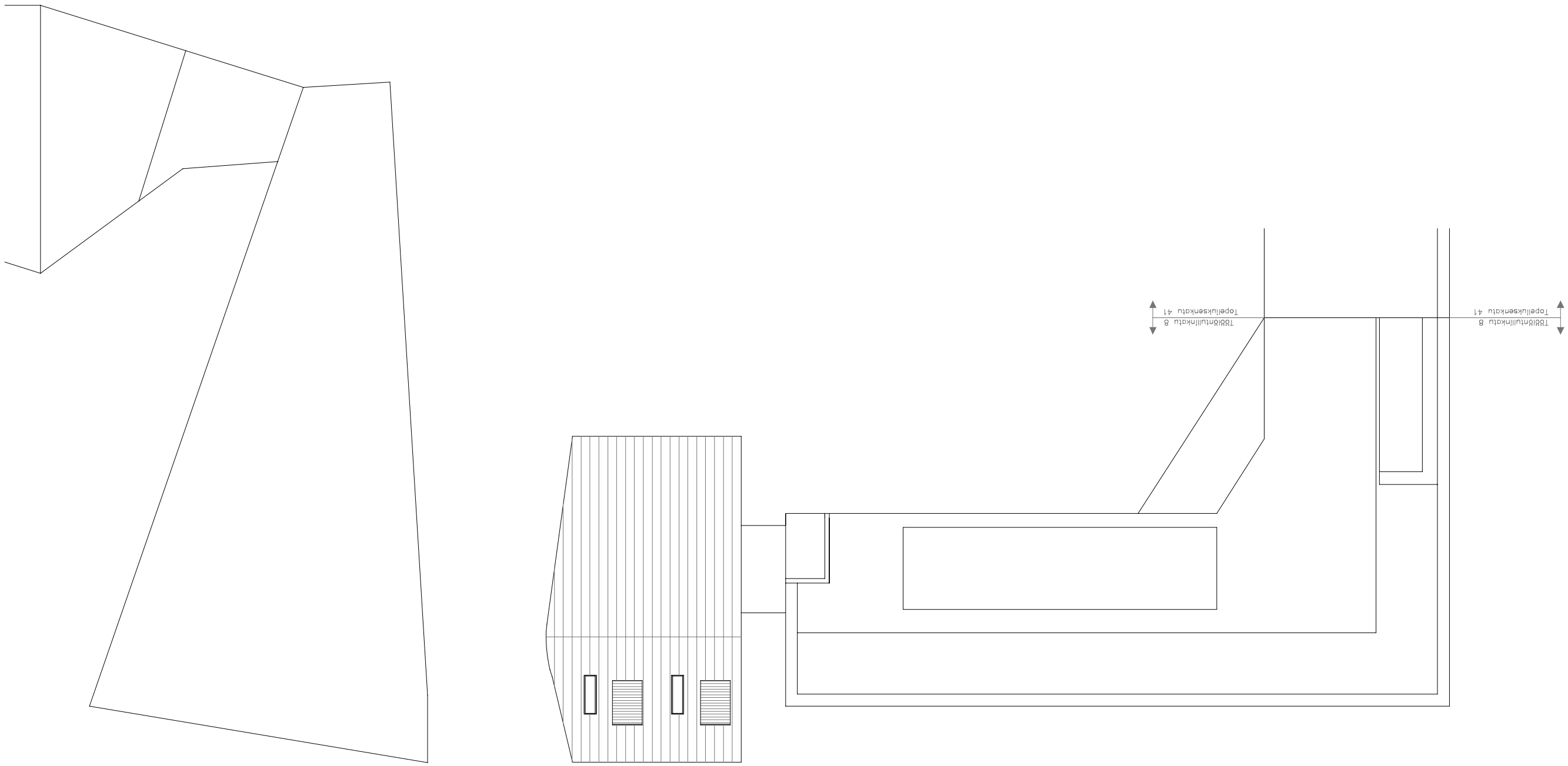
Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg

3.5.2019



Töölöntullinkatu 8 9. kerros, luonnos ~~31.10.2018~~

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg 3.5.2019



Töölöntullinkatu 8 Katto, luonnos ~~31.10.2018~~

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg 3.5.2019

Töölöntullinkatu 8 1. kerros, luonnos

Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg

~~26.3.2019~~ 3.5.2019

UUDISRAKENNUS / LAAJENNUS:
LIIKE- JA TOIMITILAA: 221,0 k-m2
OLEMASSA OLEVA RAKENNUS:
LIIKE- JA TOIMITILAA: 747,0 k-m2
OLEMASSA OLEVA RAKENNUS:
ASUINTILAA (APUTILAT 40,0 k-m2 JA PORRASHUONEET)
Kansipihan kasvillisuudessa otetaan huomioon kasvuympäristön erityisolosuhteet.
Kasvillisuus koostuu kalliolla tyypillisesti tavattavasta lajistosta.
Töölöntullinkatu 8
Töölöntullinkatu 8
Töölöntullinkatu 8

TÖÖLÖNTULLINKATU 8

~~12.11.2018~~
~~Päivitys: 19.2.2019~~
~~Päivitys: 26.3.2019~~
Päivitys: 3.05.2019

KERROSALAT

Yksikkö m2	OLEMASSA OLEVAN RAKENNUKSEN KERROSALA	OLEMASSA OLEVAN RAKENNUKSEN 8. KRS LAAJENNUKSEN KERROSALA	UUDISRAKENNUKSEN KERROSALA (US 250 mm)
ALAKELLARI (KELLARI -2. KERROS):	-	-	-
YLÄKELLARI (KELLARI -1. KERROS):	-	-	-
1. KERROS (KATUTASO):	1273	-	234
2. KERROS:	804	-	221
3. KERROS:	804	-	283
4. KERROS:	804	-	283
5. KERROS:	804	-	283
6. KERROS:	804	-	283
7. KERROS:	804	-	283
8. KERROS:	-	651	283
9. KERROS:	-	-	208
YHTEENSÄ:	**6097**	**651**	**2361**

OLEMASSA OLEVA RAKENNUS YHTEENSÄ, KERROSALA: 6748 k-m2
UUDISRAKENNUS YHTEENSÄ, KERROSALA: 2361 k-m2

* Maksimikerrosala: Kerrosala, jonka uudisrakennus muodostaa, jos se toteutettaisiin suorakulmiona ilman viitesuunnitelmassa esitettyjä viisteitä ja pyöristyksiä. Ks. Litteet.
** IV-konehuone, ei laskettu kerrosalaan

OLEMASSA OLEVISSA (ALKUPERÄISSÄ) DOKUMENTEISSA ESITETTY OLEMASSA OLEVAN RAKENNUKSEN KERROSALA:

LIIKE- JA TOIMITILOJEN KERROSALAT

Yksikkö m2	OLEMASSA OLEVA RAKENNUS		UUDISRAKENNUS / KERROSALA (US 250 mm)
ALAKELLARI (KELLARI -2. KERROS):	-		-
YLÄKELLARI (KELLARI -1. KERROS):	-		-
1. KERROS (KATUTASO):	1172		47
2. KERROS:	744		221
3. KERROS:	-		-
4. KERROS:	-		-
5. KERROS:	-		-
6. KERROS:	-		-
7. KERROS:	-		-
8. KERROS:	-		-
9. KERROS:	-		-
YHTEENSÄ:	**1916**		**268**

OLEMASSA OLEVA RAKENNUS: TOIMITILAT, KERROSALA: 1916 k-m2
UUDISRAKENNUS TOIMITILAT, KERROSALA: 268 k-m2

FM Pasi Myyryläinen, DI Benoît Gouatarbès 14.3.2019

Töölöntullinkatu 8

Tilaaja: Arkkitehtitoimisto Gramatikova & Lindberg / Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8
Tilaus: 26.2.2019
Yhteyshenkilöt: Anna-Mari Gramatikova-Lindberg / Seija Bonde Jensen

LIIKENNEMELUSELVITYKSEN PÄIVITYS 2019

Revisio B: Uuden suunnitelman mukainen massoittelu lisätty malliin

1 TAUSTA

Topeliuksenkatu 41 a ja Töölöntullinkatu 8 tonteilla sijaitsevalle rakennukselle suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennusta suunnitellaan muutettavaksi asuintaloksi. Tätä varten on laadittava ympäristömeluselvitys. Akukon Oy on aiemmin tarkastellut ympäristömeluja raportissa 170069-1-A (Miro Aalto ja Benoît Gouatarbès, 17.5.2017).

Edellisen meluselvityksen jälkeen Töölöntullinkatujen 8, 6 ja 4 rakennusmassat ovat muuttuneet, jonka vuoksi meluselvitys päivitetään.

Asuintiloissa ohjearvot ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Ulkomelun yleiset ohjearvot oleskelualueilla (esim. pihat ja parvekkeet) ovat L_{Aeq} 55 dB päivällä (klo 7–22) ja 50 dB yöllä (klo 22–7) [1].

Tässä raportissa esitetään kohteen liikennemelun mallilaskennan tulokset rakennuksen julkisivuilla ja pihoilla. Laskenta sisältää tie- ja raitioliikenteen. Lisäksi annetaan asemakaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitusta varten.

2 LIIKENNEMÄÄRÄT JA LASKENTAMALLI

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 2019 –tietokoneohjelmalla käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2] sekä raideliikennemelun laskentamallia [3].

Aiemmin laadittua maastomallia päivitettiin tilaajan toimittamien suunnitelmakuvien perusteella (Anna-Mari Gramatikova-Lindberg 5.3.2019).

Laskentasuureena on tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq}. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvinä melutasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Seinän itsensä heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioidessa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi, kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteiden tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2 × 2 m^2 suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteet sijaitsivat tavalliseen tapaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen

melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapisteitä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 10 m välein.

2.1 Tieliikenne

Tässä selvityksessä käytettiin samoja liikennetietoja kuin edellisessä selvityksessä.

Laskennassa otettiin huomioon Mannerheimintien, Tukholmankadun, Topeliuksenkadun, Stenbäckinkadun ja Töölöntullinkadun liikenne.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokauden liikenteen (KAVL) vuoden 2040 ennuste on esitetty *taulukossa 1.* Liikennetiedot saatiin Helsingin kaupungin kaupunkisuunniteluvirastolta (Hannu Seppälä, 30.1.2017 ja Kaisa Reunanen, 6.2.2017). Liikenteen päivä- yöjakaumaksi oletettiin 90% päivällä ja 10% yöllä.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot kohdetta lähimpänä olevilla tieosuuksilla.

Tie	KAVL 2040	Raskas liikenne %	Ajonopeus km/h
Mannerheimintie	35 500	14	50
Tukholmankatu	21 400	10	40
Topeliuksenkatu	12 200	8	40
Stenbäckinkatu	2 100	10	40
Töölöntullinkatu	200	0	40

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon vain 1,8 dB lisäyksen.

2.2 Raitioliikenne

Sekä Mannerheimintiellä että Tukholmankadulla on raitioliikennettä. Melupäästönä käytettiin uuden Artic-vaunun syksyllä 2014 mitattua melupäästöä [4].

Laskennassa käytetyt arkivuorokauden raitioliikenteen nykyiset liikennemäärät (KAVL molempiin suuntiin yhteensä sisältäen kaikki linjat) on esitetty *taulukossa 2.* Päivä-/yö-jakaumaksi on olettu sama kuin autoille (90%/10%) Helsingin kaupungilta saatujen ohjeiden mukaisesti (Hannu Seppälä, 3.2.2017).

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitioliikennetiedot

Raitiovaunu	KAVL 2040	Ajonopeus km/h
Mannerheimintie	600	50
Tukholmankatu	267	40

3 TULOKSET

Liitteissä on esitetty päiväaikaiset (klo 7–22, *liite A1*) ja yöaikaiset (klo 22–7, *liite A2)* keskiäänitasot L_{Aeq}.

Pihoille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnukset ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq}.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Sisämelun yleiset ohjearvot asuintiloille ovat 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [1]. Kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun A-äänitason ja sisämelun A-äänitason tavoitearvon erotuksena.

- Korttelin Töölöntullinkadun puoleiselle julkisivulle kohdistuvat päiväajan melutasot ovat päiväaikaan suurimmillaan 61 dB ja yöaikaan 54 dB. Vaadittava äänitasoero on täten ΔL_A = 61 dB – 35 dB = 26 dB. Kuitenkin, koska asuinrakennusten uudisrakentamiselta vaadittava äänitasoerovaatimus **ΔL_A on 30 dB** (YMa 796/2017) [6], erillistä lisäsuojausta ei tarvita.
- Taajamissa virkistysalueeksi merkityn alueen päiväajan melutaso ei saa ylittää 55 dB [1]. Sisäpihalla olevalla oleskelupihalla sekä sisäpihan puoleisella kattoterassilla ohjearvot alittuvat.
- Parvekkeita voidaan sijoittaa sisäpihalle ilman lasitusta. Julkisivuilla, joilla päiväajan melutasot ovat vähintään 53 dB, voidaan suunnitella parvekkeita. Ne tulisi kuitenkin lasittaa, joten melun vaatimukset täytyvät.

Pasi Myyryläinen
Meluasiantuntija, FM

Benoît Gouatarbès
Vanhempi konsultti, DI, FISE AA

VIITTEET

1. *Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista* (993/92). Helsinki 1992.
2. *Road traffic noise – Nordic Prediction Method*. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
3. *Raideliikennemelun laskentamalli*. Ympäristöopas 97. Ympäristöministeriö, Helsinki 2002. 58 s.
4. Gouatarbès B & Lahti T, Artic-raitiovaunu – Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot. Akukon, raportti 160454-1. Helsinki, 23.5.2016.
5. *Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen*. Ympäristöopas 108. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003. 37 s.
6. *Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä* **796/2017**. Ympäristöministeriö, Helsinki 24.11.2017.

170069-1-A Liite A1

Töölöntullinkatu 8 päivitys

Liikenteen meluselvitys

Tie- ja raitioliikenne
Ennuste 2040 (tieliikenne)

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

Päiväajan (klo 7 - 22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}

- ... 45 dB
- 45 ... 50 dB
- 50 ... 55 dB
- 55 ... 60 dB
- 60 ... 65 dB
- 65 ... 70 dB

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMy	07.05.19
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:750	A4

Cadna/A 2017 (Nordic)

170069-1-A Liite A2

Töölöntullinkatu 8 päivitys

Liikenteen meluselvitys

Tie- ja raitioliikenne
Ennuste 2040 (tieliikenne)

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

Yöajan (klo 22 - 07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}

- ... 45 dB
- 45 ... 50 dB
- 50 ... 55 dB
- 55 ... 60 dB
- 60 ... 65 dB
- 65 ... 70 dB

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMy	07.05.19
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:750	*A4*

Cadna/A 2017 (Nordic)