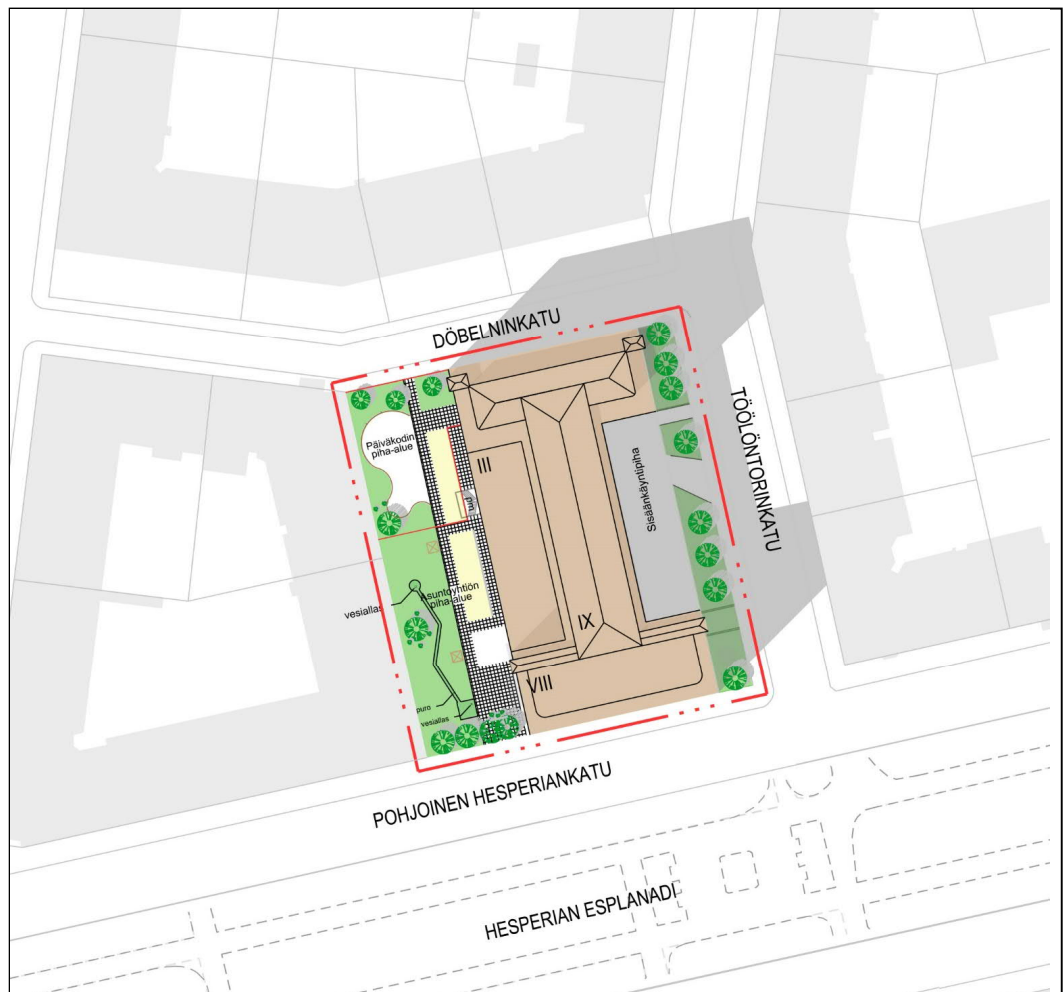


Pohjoinen Hesperiankatu 15

14. kaupunginosa Taka-Töölö

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2017-010824
Hankenumero 4564_7
Asemakaavakartta nro 12774

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 464 tonttia 15

Kaavan nimi:
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.5.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.1.–1.3.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa sijaitsevaa tonttia.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja Crista Toivola, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Elina Rundell, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tonttiasiamies

Hakijataho

Urlus-Säätiö sr

Hankesuunnittelu

Arkkitehtiryhmä A6 Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	8
Esteettömyys	9
Ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Pelastusturvallisuus	11
Vaikutukset	11
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtuuritoimisto Helena Hökkä, 2014)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Taka-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15. Tontti on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (KTA). Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen muuttamisen osittain asumiskäyttöön rakennuksen pääasiallista käyttötarkoitusta muuttamatta.

Tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen 4.-9. kerrosten muuttaminen asumiskäyttöön siten, että rakennuksesta korkeintaan 49% on asuinkerrosalaa. Rakennus säilyy suojeltuna.

Tontin kokonaiskerrosala on 13 000 k-m², josta asumiseen saa käyttää 6 370 k-m². Uutta asutokerrosalaa on 3920 k-m² vanhaan asemakaavaan verrattuna, ja asukasmäärän lisäys on n. 87 asukasta. Toimitilan kerrosala vähenee, sitä tulee toteuttaa rakennukseen vähintään 6 630 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus säilyy. Kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut rakenne säilyy, sillä osa rakennuksesta säilyy toimitilana. Ratkaisu ei näy juurikaan rakennuksen julkisivuissa.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan, sr-1-merkinnällä suojellun entisen Helsingin suojeluskuntatalon muuttaminen asumiseen aiemman kaavan sallimaa suuremmalta osin. Tavoitteena on rakennuksen joustavampi käyttö olemassa olevien tilojen ominaisuudet huomioiden. Kaavaratkaisu mahdollistaa arvokkaan rakennuksen korjaamisen ja käytön siten, että sen historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Tarkoituksena on muuttaa rakennuksen 4.–9. kerrokset asumiskäyttöön. Rakennuksen kolme alinta kerrosta säilyvät toimitilana. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa koko Pohjoinen Hesperiankatu 15 rakennukselle tulevaisuudessa joustavasti liike- ja toimistokäytön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että tuetaan urbaanin ympäristön omaleimaisuutta ja vetovoimaa turvaamalla rakennusten arvojen säilyminen

ja samalla kestävän kasvun tavoitteiden mukaisesti edistetään asuntojen rakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 652 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kokonaiskerrosala ei muutu. Asema-kaavan sallima kerrosala on 13 000 k-m². Asumisen suurin sallittu määrä kaavamuutoksen jälkeen on 49% rakennuksen kerrosalasta eli korkeintaan 6 370 k-m². Ylimpien kerrosten muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle noin 140 uutta asukasta. Verrattuna voimassa olevaan kaavaratkaisuun, uutta asuntokerrosalaa on 3 920 kerrosneliömetriä, ja kaavaratkaisun myötä asukasmäärän lisäys on n. 87 asukasta (1 as / 45 k-m²). Toimitilaa jää rakennukseen vähintään 51% kerrosalasta (6 630 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1940 valmistunut yhdeksänkerroksinen toimistorakennus KOy Urlus. Rakennus on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön ja alun perin rakennuksessa oli asuntoja sekä yhdistyksen tiloja. Pohjoisen Hesperiankadun puolen 4.-7. kerrokset olivat vuoteen 1969 saakka asutokäytössä, ja Döbelninkadun puolen 4.-8. kerroksen asunnot muutettiin toimistotiloiksi vuosina 1986-1989. Nykyään rakennus on pääosin liike- ja toimitilakäytössä. Maantasokerroksessa toimii päiväkot.

Rakennuksen kerrokset 4. kerroksesta ylöspäin ovat kapearunkoisia ja alun perin pääosin asuinkäyttöön suunniteltuja. Kapeasta rungosta sekä porrashuoneiden sijainnista johtuen ko. kerrosten nykyiset toimistotilat ovat pieniä ja vaikeasti yhdisteltäviä. 1.-3. kerrokset ovat syvärunkoisia ja pinta-aloiltaan selvästi suurempia ja luontevasti toimisto- ja liiketilaa.

Rakennus on kaavalla suojeltu (sr-1) ja edustaa funktionaalista tyyliä. Rakennuksen kellaritiloja on laajennettu 1997, mutta rakennuksen ulkomuoto on pääosin hyvin säilynyt. Rakennukseen on tehty useita saneerauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi rakennuksen sisätilat eivät kuitenkaan ole säilyneet kovin hyvin alkuperäisessä muodossaan.

Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue (KTA)

Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % (6 370 k-m²) rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike- ja toi-

mistotiloiksi. Asukkaille tulee rakentaa riittävien varasto- ja huolto-tilojen lisäksi vähintään talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Rakennukseen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitushuoneita. Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun puoleisten maantasokerrosten liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja ilmastointihormilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3 300 ajoneuvoa/vrk. Töölöntorinkadulla liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa/vrk ja Döbelninkadulla 1 100 ajoneuvoa/vrk.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle Runeberginkadulle (linjat 1 ja 3). Lisäksi Mannerheimintietä pitkin kulkevat lukuisat bussilinjat. Päärautatieasema on noin kilometrin etäisyydellä. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Töölönkadulla.

Alueen asukaspysäköinti sijaitsee pääsääntöisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan rakennuksen sisällä.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärät eivät juurikaan muutu rakennuksen käyttötarkoituksen osittaisen muutoksen seurauksena.

Olemassa olevat autonsäilytyspaikat hyödynnetään täysimääräisesti, ja kaikki autopaikat osoitetaan maanalaisiin pysäköintitiloihin. Ajoyhteys kellarissa ja pihakannen alla sijaitsevaan pysäköintitilaan on järjestetty Pohjoiselta Hesperiankadulta rakennuksessa sijaitsevan nosto-ovilla varustetun ajoluiskan kautta. Tontille sijoitetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja, joista osa on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Rakennuksessa toimii nykyään kuntosali ja päiväkoti sekä useita pieniä yrityksiä. Tontti sijaitsee kantakaupungissa ja lähiympäristön palvelutaso on hyvä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen palvelutarjonta muuttuu, sillä rakennuksen kerrokset 4. kerroksesta ylöspäin muuttuvat asumiseen. 1.–3. kerrokset säilyvät toimisto- ja liiketiläkäytössä.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen pohjoisosassa päiväkodin kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee kantakaupungissa, joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavalla alueella. Tontilla sijaitsee vuonna 1940 valmistunut rakennus. Tontin länsiosassa on vihreä piha-alue, joka sijaitsee enimmäkseen kansipihan päällä.

Kaavaratkaisu

Tontilla olemassa oleva rakennus säilyy, ja siihen toteutetaan uusia asuntoja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Paikka on hyvin saavutettava kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin.

Kaavassa piha-alueen vihreys säilytetään entisellään. Kaavaratkaisussa edellytetään hulevesien viivyttämistä tontilla sekä viherkaton rakentamista pyöräkatokseen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Urlus-säätiön omistama rakennus on entinen Helsingin suojeluskuntapiirin talo. Tällä hetkellä rakennus on pääosin toimistokäytössä. Entinen suojeluskuntapiirin talo on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, (RKY 2009-kohde) Taka-Töölön kerrostaloaluetta, joka kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkitteosvalikoimaan.

Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaana suojeltavana rakennuksena merkinnällä sr-1.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen suojelutaso säilytetään ennallaan. Suojelumerkinällä halutaan turvata suojeluarvojen säilyminen ja se ottaa huomioon kaava-alueen erityispiirteet. Kaavamuutos antaa mahdollisuuden palauttaa rakennus lähemmäs alkuperäistä tilaa mahdollistamalla toimitilojen palauttaminen asutokäyttöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Jätepisteiden suunnittelussa on huomioitava jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueen maanpinta Pohjoisella Hesperiankadulla on noin +13.0. Döbelninkadulla suunnittelualueen pohjoisreunalla maanpinta on noin +18.0 – +19.0.

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, eteläosassa esiintyy saven yläpuolista täytemaa-aluetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3 - 5 metriä. Lähin pohjaveden havaintopiste sijaitsee Pohjoisella Hesperiankadulla tontin kohdalla, jossa pohjaveden havainnot ovat vaihdelleet välillä +7.59...+9.20.

Rakennuspiirustusten mukaan nykyisessä rakennuksessa on ollut öljysäiliöitä. Lisäksi piirustuksissa on kuvattu vanha öljynerotuskaivo. Maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tutkimustietoa.

Kaavamuutosalueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli.

Kaavamuutosalueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 12290 (Pisaraarata).

Yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on esitetty Pisaraarataa koskeva kaavamerkintä.

Maanalaisessa yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen, suunniteltu liikennetunneli (Raideliikenteen runkoyhteys Kampista Pasilaan) sekä Pisararataa koskeva liikennetunnelimerkintä (Pisararadan tunneli).

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarkasteltu maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn maanalaisen raideyhteyden mahdollisia vaikutuksia kaava-alueella.

Kaavaratkaisu

Alueella on ollut öljynerotuskaivo ja rakennuksessa öljysäiliöitä. Ennen muutostöitä on varmistettava, että öljyhiilivetyjä ei ole päässyt rakenteisiin tai maaperään, sekä arvioitava mahdollinen kunnostustarve.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisella maanalaisella raideyhteydellä ei ole vaikutuksia kaava-alueelle.

Suunniteltujen maanalaisten liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Kaavamuutosalueelle ei saa toteuttaa geotermiseen energiaan perustuvaa järjestelmää, joka vaarantaa alueelle osoitettujen liikennetunnelien toteuttamisen tai alueella jo sijaitsevat tunnelit. Mahdollisen geotermisen lämpökaivon ja maanalaisten tilojen ja tilavarausten väliin tulee jättää vähintään 20 metrin suojavyöhyke.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kaavamuutos koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista osin asumiskäyttöön.

Kaavaratkaisu

Hanke on laatinut kaavamuutoksen yhteydessä alustavan palo- ja pelastusteknisen selvityksen. Alustavan selvityksen mukaan rakennuksen käyttötarkoitus on muutettavissa osin asumiskäyttöön.

Lopulliset palo- ja pelastustekniset ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Rakentamisella ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt kohteesta rakennushistoriaselvityksen.

Kaavamuutoksen yhteydessä on arvioitu myös kaavamuutoksen palo- ja pelastusteknisiä vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa asuntojen rakentamisen olemassa olevaan rakennukseen. Toimitilojen määrä vähennee alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin tai teknisen huollon järjestämiselle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennuskokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja julkisivujen, joidenkin sisätilojen sekä vesikaton suojelu edesauttaa arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilymisessä. Rakennuksen ulkohahmo ei muutu katolle tulevia teknisiä laitteita lukuun ottamatta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavaratkaisu tukee olemassa olevan rakennuksen joustavaa uudelleenkäyttöä ja siten minimoi rakentamisesta aiheutuvan hiilipiikin. Uusien asuntojen toteuttaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen ja kestävillä liikkumismuodoilla saavutettavalle paikalle tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan ilmastonmuutokseen sopeutuminen hulevesien käsittelyyn ohjaavalla määräyksellä ja määrämällä rakennettavaan pyöräkatokseen viherkatto.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuinympäristön jatkosuunnittelulle.

Yritysvaikutukset

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen sijoittuminen toimitilarakennukseen. 1.–3. kerrokset säilyvät liike- ja toimistokäytössä, sekä 9. kerroksessa säilyy pieni toimistotila (135

m²). Toimitilan vähenemisellä voi olla alueen yrityksiin negatiivisia vaikutuksia. Potentiaalisten toimitilojen poistuminen ei edistä alueen yritysverkostojen vahvistumista eikä yrityksille suunnattujen palvelujen toimintaedellytyksiä. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa rakennukselle tulevaisuudessa joustavasti myös liike- ja toimistokäytön.

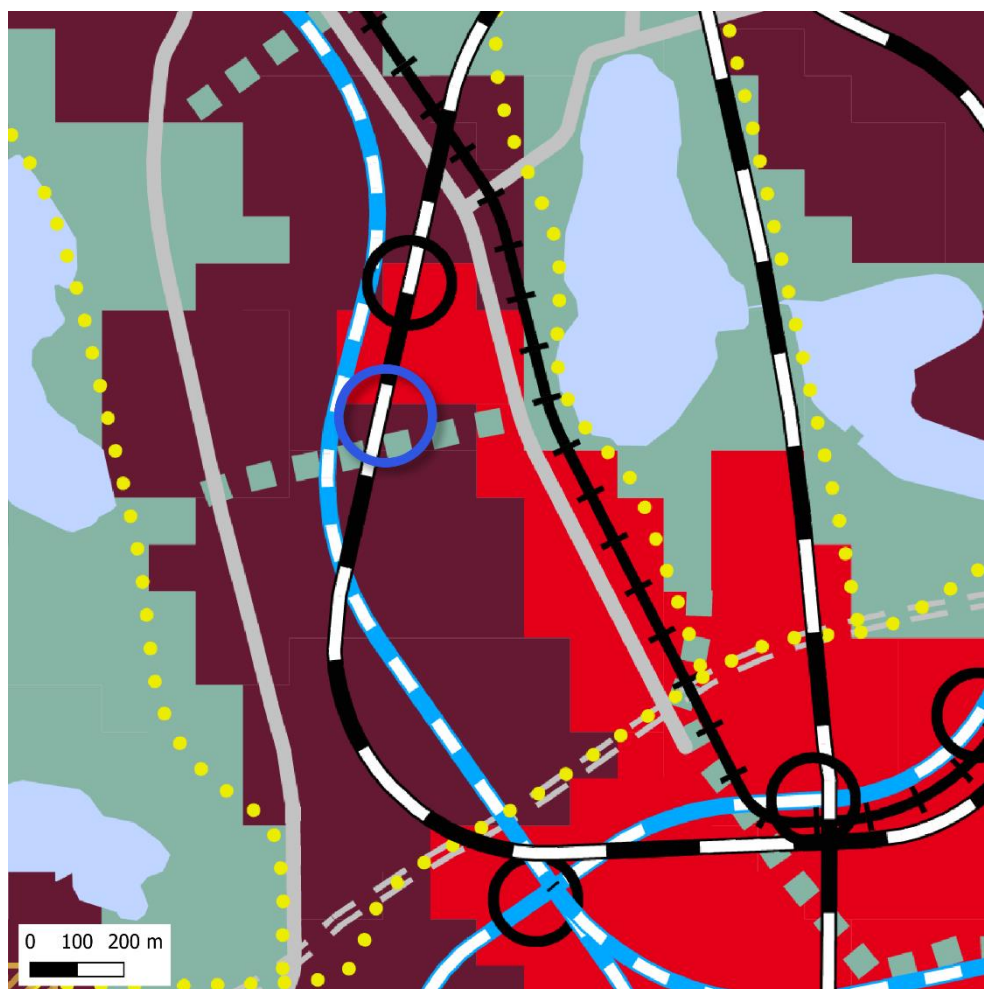
Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

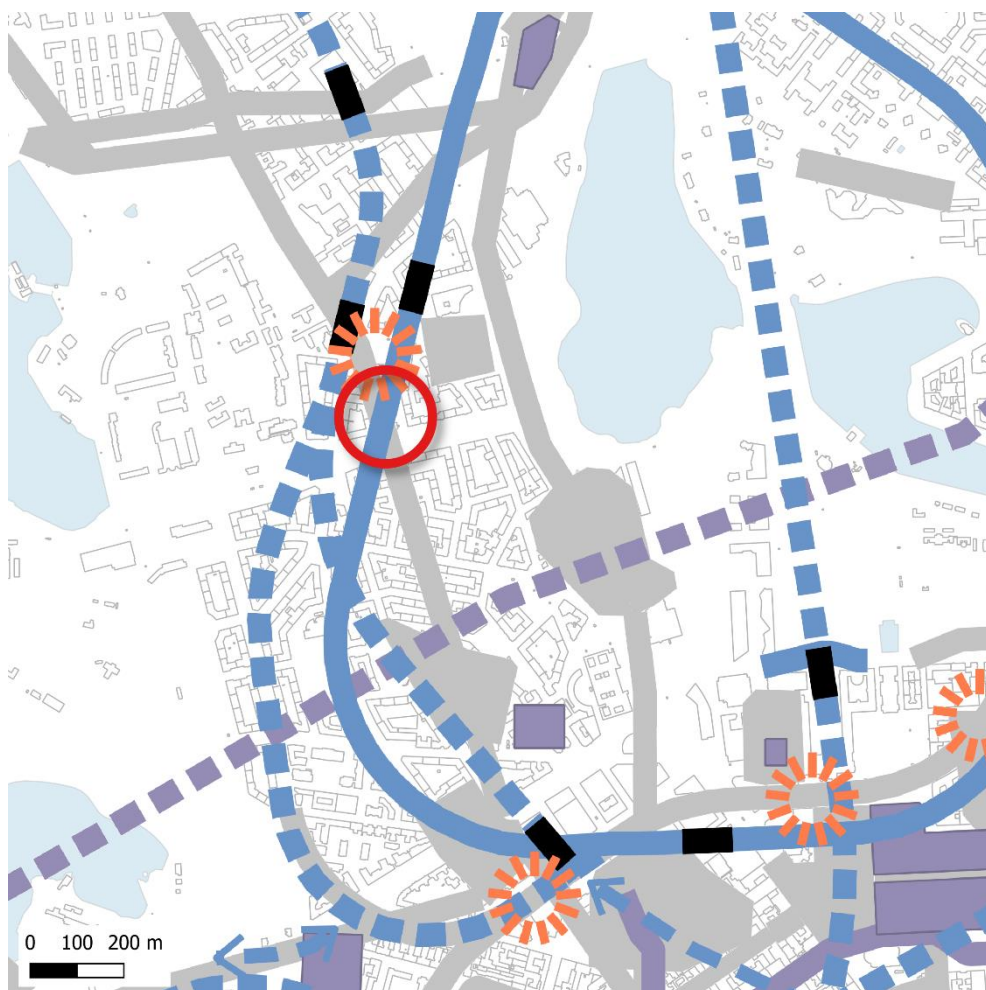
Yleiskaava



Kuva: Yleiskaavaote, suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin yleiskaavassa 2016 Liike- ja

palvelukeskustan (C1) sekä Kantakaupungin (C2) merkintöjen väliselle vyöhykkeelle. C1-alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Tontin alueelle on merkitty myös maanalainen rautatielinjaus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

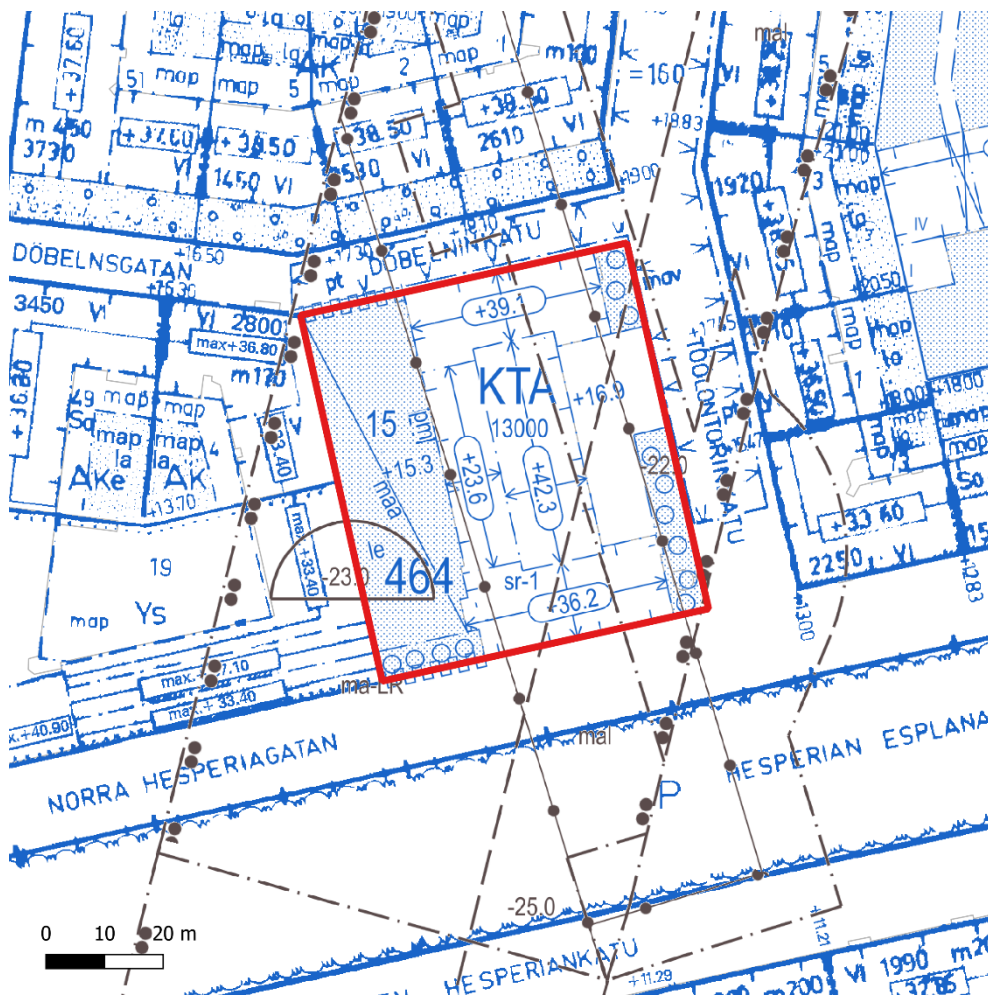


Kuva: Ote maanalaisesta yleiskaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus maanalaiselle liikennetunnelille (Pisarakadan tunneli). Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalkakulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisten liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva: Ajantasa-asemakaava, suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12315 (tullut voimaan 18.12.2015). Kaavan mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa asuntoja enintään 2450 k-m².

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 12290 (tullut voimaan 7.8.2015). Kaava on nimeltään Pisarakata ja siihen alue on merkitty maanalaiseksi rautatiealueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen kantakaupungin rajattu rakennuskielto asema-kaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.-30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin sekä kohteen kaupunkikuvallisiin ja historiallisiin arvoihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ilmoittaa, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Museovirasto ilmoittaa, että Helsingin kaupunginmuseo antaa asiasta kannanoton. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan suojelumerkintä on ajan tasalla. Kaupunginmuseon mukaan kaavamuutosta voidaan valmistella voimassa olevan rakennussuojelumerkinnän ja suojelutavoitteiden perusteella. Viitesuunnitelmassa esitetty kattokerroksen konehuoneen laajennus ei heikennä kohteen kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat päiväkodin tilojen muutokseen ja lasirakenteiden turvallisuuteen linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alustavia suunnitelmia on tarkennettu päiväkodin osalta sen toimintaedellytysten varmistamiseksi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 31.1.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	16.12.2021
Kaavan nimi	Pohjoinen Hesperiankatu 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112274
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0154	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3652

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0154	4,2			

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		
KTA	0,3652	100,0	13000	3,56		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0154	4,2			
map	0,0154	100,0			

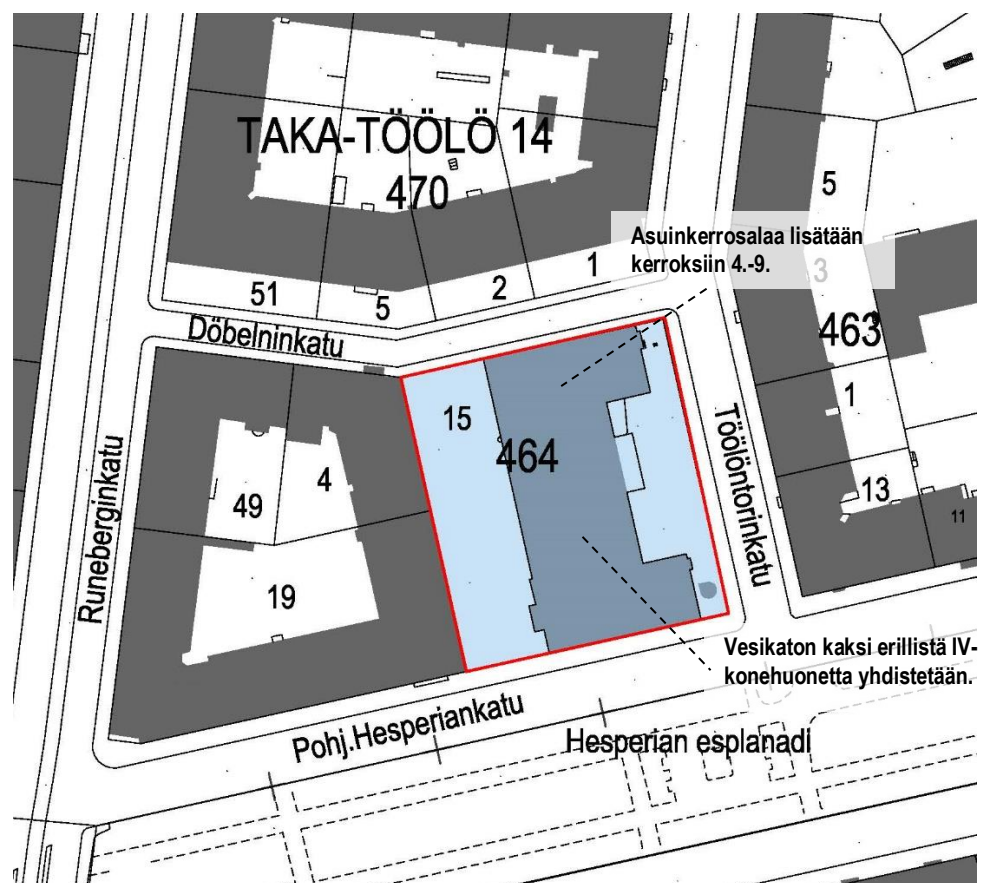
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pohjoinen Hesperiankatu 15, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 17.5.2021

Diaarinumero HEL 2017-010824
Hankenumero 4564_7
Oas 1543-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15, olemassa olevaan rakennukseen on tarkoitus mahdollistaa osittainen käyttötarkoituksen muutos siten, että asuinkerrosalaa voidaan lisätä noin 4 000 kerrosalaneliömetriä ja vastaavasti toimitilakerrosalaa on mahdollista vähentää. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan. Vesikatolla kaksi erillistä IV-konehuonetta yhdistetään yhdeksi yhtenäiseksi tilaksi. Rakennuksen suojelumerkintä sr-1 säilyy ennallaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä KTA-tonttia osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan sr-1-merkinnällä suojellun entisen Helsingin suojeluskuntatalon asuinkerrosalan lisääminen osittaisella käyttötarkoituksen muutoksella. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 4 000 lisäasuinkerrosalaneliömetrin rakentamisen nykyiseen kiinteistöön. Muutos koskee kerroksia 4–9. Lisäksi vesikaton kaksi erillistä IV-konehuonetilaa voidaan kaavam muutoksen myötä yhdistää yhdeksi isommaksi tilaksi. Auto- ja pyöräpysäköintimäärät tarkistetaan. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tarkastellaan maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn maanalaisen raidedyhteyden (raideliikenteen runkoyhteyden tunneli Kampista Pasilaan L4) mahdollisia vaikutuksia kaava-alueella.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (alustavat suunnitelmat) on esillä 7.–30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu 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
 - Töölö-Seura ry
 - Töölön kaupunginosat – Töölö ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Kortteli on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2015) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaava-alue sijaitsee Helsingin yleiskaavan 2016 C1- ja C2-alueiden rajalla. C1-aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. C2-aluetta 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.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY 2009-kohdeluettelo, Taka-Töölön kerrostaloalue). Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009-kohdeluettelo, Etu-Töölön kaupunginosa).

Suunnittelualueita koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten toimitilojen muuttamista asumiseen.
- Helsingin keskustavisio (kaupunginhallitus 25.1.2021)

Tontilla sijaitsee Toivo Jäntin suunnittelema vuonna 1941 valmistunut entinen Helsingin suojeluskuntatalo. Yhdeksänkerroksinen rakennus on nykytilanteessa pääosin liike- ja toimitilakäytössä. Maantasokerroksessa toimii mm. ravintola ja päiväkot.

Rakennus on kaavalla suojeltu (sr-1) ja edustaa funktionaalista tyyliä. Rakennuksen kellaritiloja on laajennettu vuonna 1997, mutta rakennuksen ulkomuoto on pääosin hyvin säilynyt. Rakennukseen on tehty useita saneerauksia ja käyttötarkoituksen muutoksia, joiden vuoksi rakennuksen sisätilat eivät kuitenkaan ole säilyneet kovin hyvin alkuperäisessä muodossaan.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janni Backberg, arkkitehti, p. (09) 310 26891,
janni.backberg@hel.fi

Liikenne

Elina Rundell, liikenneinsinööri, p. (09) 310 25597,
elina.rundell@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131,
mikko.tervola@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 20825,
aino.leskinen@hel.fi

Rakennussuojelu

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 17.5.2021

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.–30.6.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Töölöläinen-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



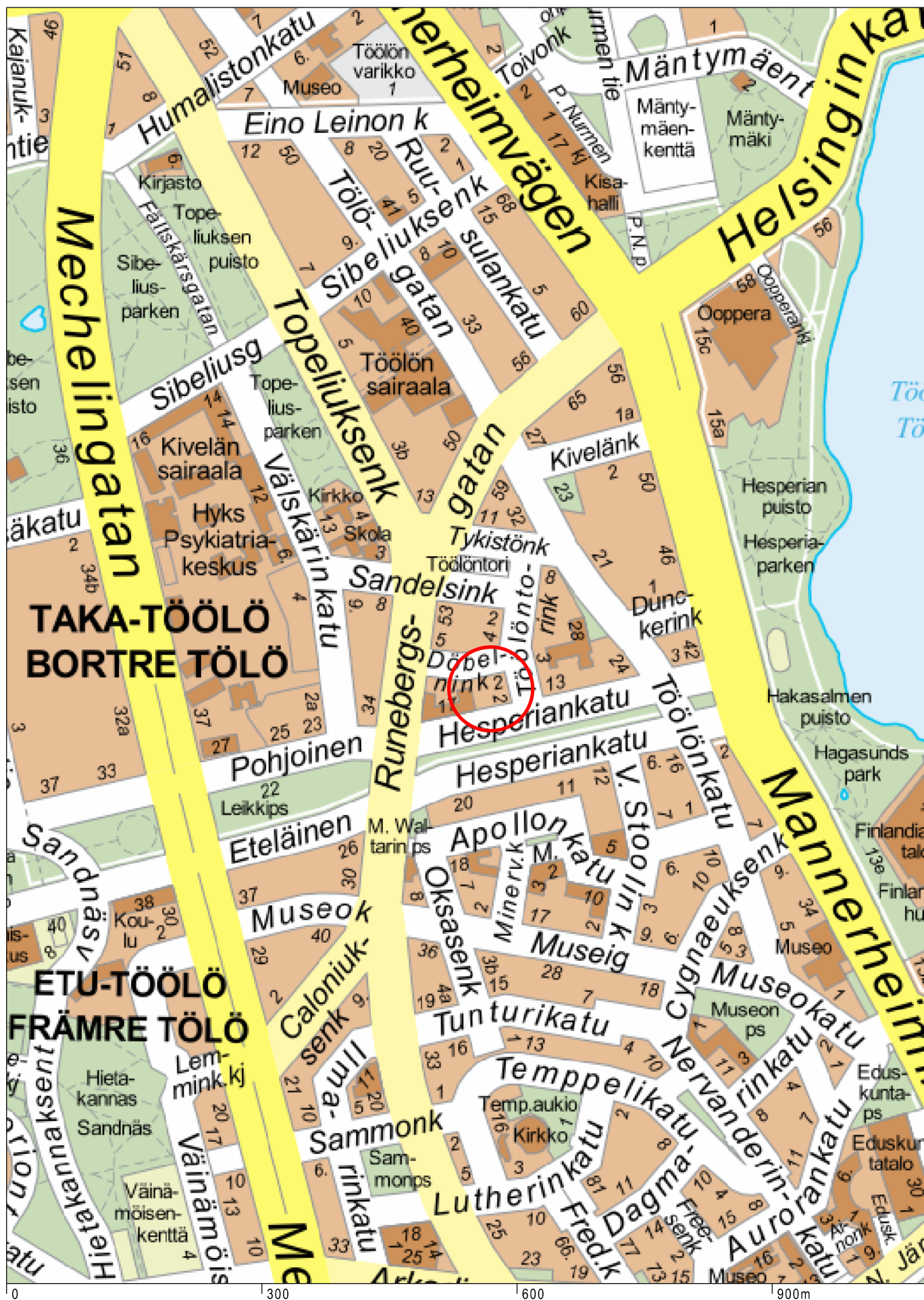
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta alkuvuodesta 2022
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



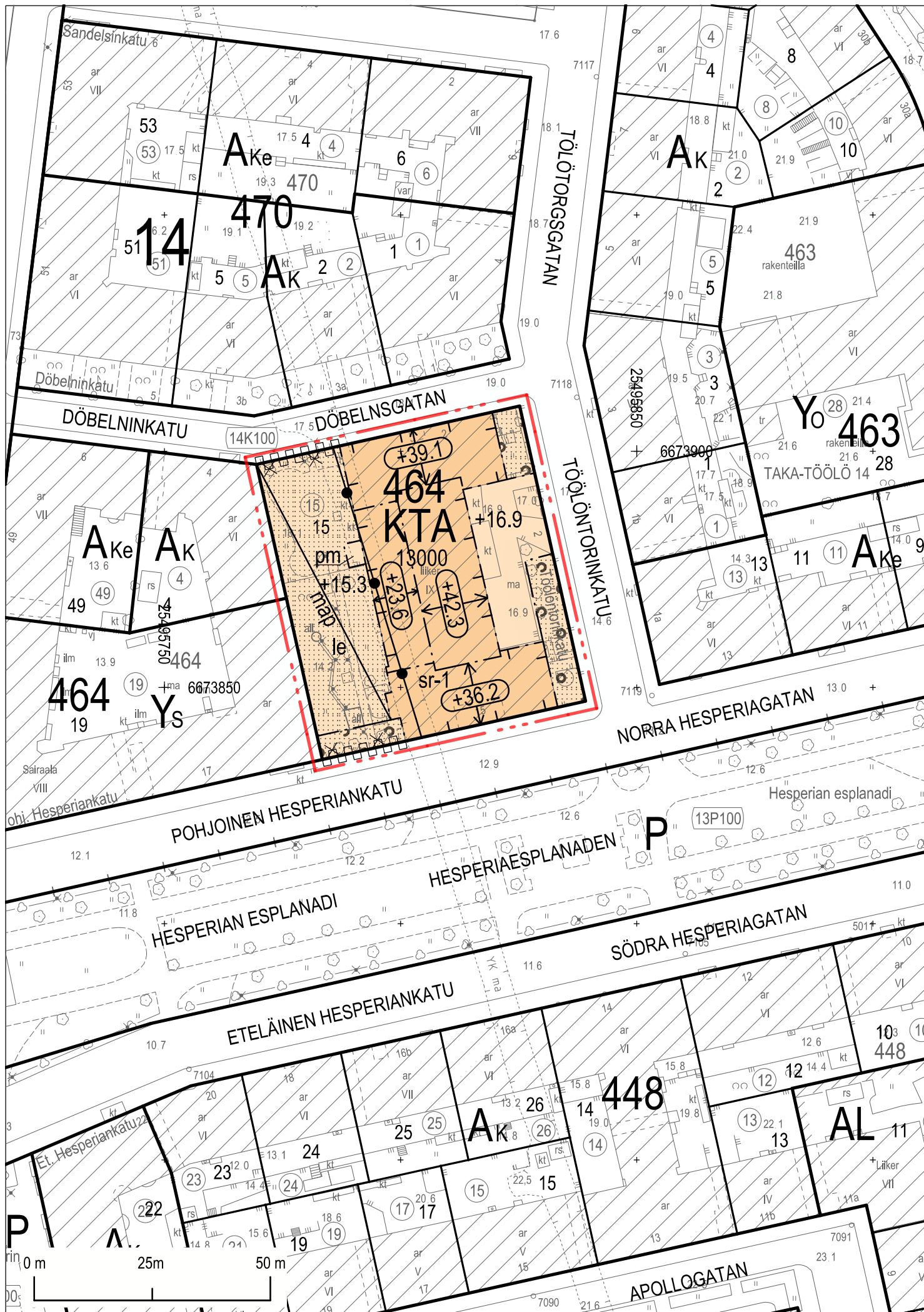
Sijaintikartta
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi



Ilmakuva
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTa

Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen alue. Tontille saa sijoittaa asumista enintään 49 % rakennuksen kerrosalasta. Maantasokerrokset on varattava liike- ja toimistotiloiksi.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

464

Korttelin numero.

15

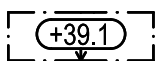
Ohjeellisen tontin numero.

13000

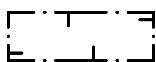
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+15.3

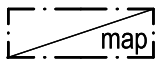
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



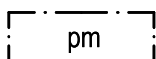
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



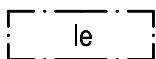
Rakennusala.



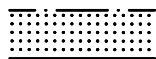
Maanalainen pysäköintitila.



Tontin osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavat katetut portaat.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



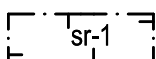
Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin.

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa majoitushuoneita.

Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun puoleisten maantasokerrosten liiketilat on varustettava rasvanerottelucaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

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

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uusien parvekkeiden rakentaminen ei ole sallittu.

Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumuuntamolle.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Tontilla sijaitsevan rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat A-porrashuone, 1. kerroksen aula ja juhlasali ja näihin liittyvä tilasarja.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty arvoa heikentäviä korjaustöitä ja muutoksia (1. krs juhlasali, aulatilat, ravintolasalin julkisivu, alkuperäinen puuikkunoiden ikkunajako, porrashuoneen pysty teräsikkunanauha), tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen ja porrashuoneiden, rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen/palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan poistavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SO- PEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Pyöräkatokseen tulee rakentaa viherkatto.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

RAKENNETTAVUUS

Asemakaava-alueelle ei saa toteuttaa geotermiseen energiaan perustuvaa järjestelmää.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap / 150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap / 250 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- päiväkotit enintään 1 ap / 400 k-m².

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

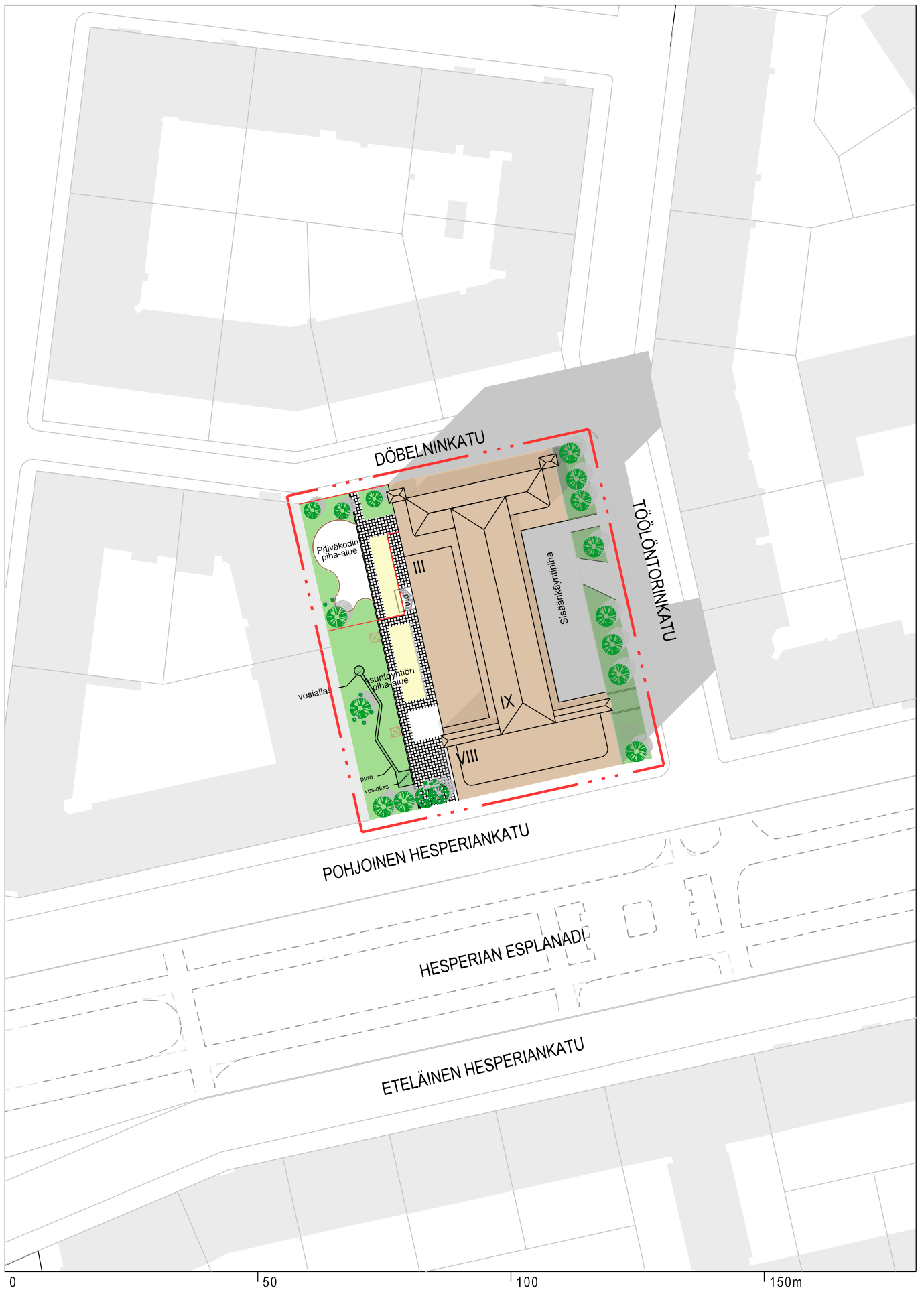
- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m²
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 90 k-m²
- päiväkotit vähintään 1 pp / 90 k-m²
- asuntojen ja toimistojen vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1 000 k-m²
- päiväkodin ja liiketilojen henkilökunnalle 1 pp / 3 henkilöä.

Asuntojen pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava rakennuksessa hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa tai pihavarastossa.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA
Pohjoinen Hesperiankatu 15

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunkitiimi

Asemakaavan kuvaliite suojelukohteista

Kaavan nimi:

Pohjoinen Hesperiankatu 15

Diaarinumero HEL 2017-010824

Hankenumero 4564_7

Asemakaavakartta nro 12774

Kuvalähde, ellei toisin ole mainittu: Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Helena Hökkä Oy, Koy Utlus Rakennushistoriaselvitys 2014

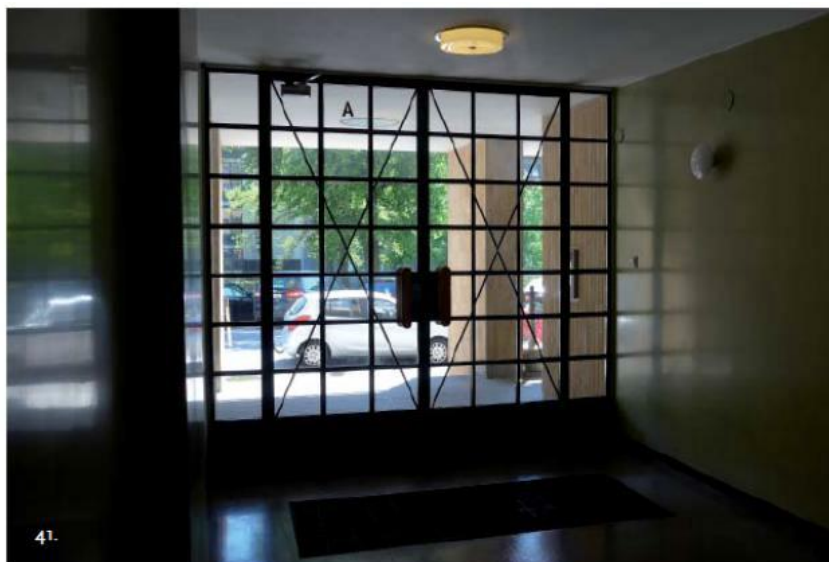


Kuva: Viistoilmakuva Pohjoinen Hesperiankatu 15:n rakennuksesta. (Kuva: Pointscene Oy)

Suojelutavoitteet

1. kerros

- Säilytettävät ja entistettävät tilat ovat aula ja juhlasali tilasarjana sekä porrashuone A (porrashuone kokonaisuudessaan kaikissa kerroksissa). Näiden tilojen tulisi säilyä julkisessa tai puolijulkisessa käytössä liiketilana yms.



Kuvat 27-32

Ensimmäisen kerroksen juhlasalissa ja vaatehallissa käytettiin tehosteina ja seinäverhouksena lakattua puurimoitusta. Joitakin rimoituksia löytyy edelleen nykyisen kuntokeskuksen tiloista: pilareiden ympäriltä (kuva 27), kuntosalin seinältä (kuva 28), ja samaa aihetta vanhojen kuntosalin iv-kuilun

ilmanvaihtoaukkojen ritoista (kuva 29). Kuntosalin tiski (kuva 30) ei ehkä ole alkuperäinen, mutta sen verhoiluun on käytetty alkuperäisiä rimoja.

Myös entisen parven, nykyisen auditorion seinässä on alkuperäinen puurimaverhoitus (kuvat 32 ja 33).



31.



29.



30.



28.



27.



32.

Julkisivut

- Julkisivut säilytetään rapattuina ja sokkelit terastirapattuina.
- Pohjoisen Hesperiankadun 1. kerroksen pilarien laatoitus säilytetään.
- Katutason sisäänvedetty pylväskäytävä tulee säilyttää avonaisena ja katoksen alkuperäiset upotetut valaisimet säilytetään.

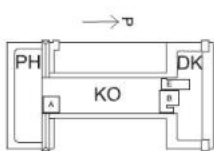
NYKYTILA JA SÄILYNEISYYS • JULKISIVUT • PH-siipi etelään ja itään

Julkisivuista on luetteloitu vain ne rakennusosat tai materiaalit, jotka ovat alkuperäisiä tai lähes alkuperäisiä.

Kuva 64

- 1) teras-lasi-ikkuna ja -ovi (maalattu, väri vaihdettu, lasitettu uudelleen)
- 2) laatoitettu pilari
- 3) suojakaide
- 4) terastirapattu sokkeli

Pohjoinen Hesperiankatu



Töölöntorinkatu

Döbelninkatu

Kuva 65

- 1) vaesonsuojan varauuskäynti (ovi uusittu)
- 2) teras-lasiulko-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 3) puu-ulko-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 4) terastirapattu sokkeli



Kuvat 66 ja 67
Alkuperäiset ulkoportaat
kaiteineen. Liiketilöiden
sisäänkäynnit Pohjoisella
Hesperiankadulla.



Kuva 68

A-portaan sisäänkäyntisyvennys.
Kaikki rakennusosat, materiaalit
ja valaisimet ovat alkuperäisiä.
Katto maalauksunnostettu,
samoisin käsiohteet.

Kuva 69

Sisäänkäyntisyvennys Pohjoisella
Hesperiankadulla. Teraslasiseinä
on osittain alkuperäinen;
vanhat terasosat, mutta lasitettu
uudelleen. Muut rakenteet
alkuperäisiä, katto maalattu.

- Alkuperäiset teräslasi-ikkunat ja ovet sekä alkuperäiset puurakenteiset ovet säilytetään heloineen.



Kuva 76

- 1) teräsrakattu sokkeli
- 2) käsijohteet (maalattu, sävy muutettu)
- 3) teräsovi (maalattu, sävy vaihdettu) ja vedin
- 4) graniittiporssi

Kuva 77

Alkuperäinen puuvedin.

Kuva 78

Alkuperäinen ikkuna, (ulkopuolteen väri muutettu).hh



Kuvat 80 ja 81

Alkuperäinen umpipuuovi. Ulkopuoli maalauksunnostettu, sisäpuolella edelleen todennäköinen alkuperäinen sävy.

Kuva 82

- 1) ranskalaisten parvekkeiden kaiteet (maalattu)
- 2) suojakaiteet
- 3) yläikkunat (maalattu, sävy muutettu)



- Porrashuoneiden alkuperäiset korkeat vertikaaliset teräslasi-ikkunat tulee säilyttää ja muutetut ikkunat tulee palauttaa alkuperäiseen asuunsa.
- Kaikki alkuperäiset parvekkeet kaiteineen sekä piiput säilytetään.

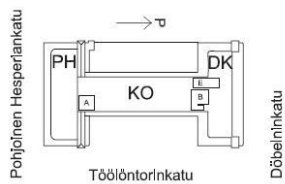


Kuva 87

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) puuikkuna
- 3) piippu

Kuva 88

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) parvekelaiteiden suojapellit
- 3) piippu



- Katutason pyöreä varauloskäytävä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa säilytetään.
- Ravintolan katos upotettuine valaisimineen säilytetään.



Kuva 72

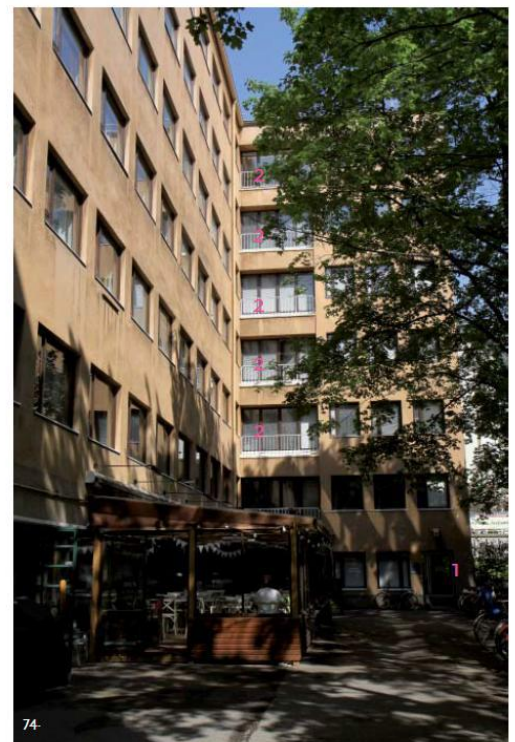
- 1) valaisimet
- 2) vedin
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolaseilla)
- 4) katto maalattu

Kuva 73

- 1) katos (maalauksenostettu, pellitykset mahdollisesti uusittu)
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaiteet (maalattu)
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolaseilla)

Kuva 74

- 1) terasirapattu sokkeli
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaiteet (maalattu)



- Alkuperäinen ilmanvaihtokonehuoneen sisäänkäyntikatos säilytetään.



Kuva 84

- 1) terastirapattu sokkeli
- 2) suojakaiteet (maalattu)
- 3) ranskalaisen parvekkeiden kaiteet (maalattu)

Kuvat 85 ja 86

Alkuperäinen iv-konehuoneen sisäänkäyntikatos. Mahdollisesti rapattu, mutta vähintään maalattu uudelleen. Juurpelti ei alkuperäinen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

PYSÄKÖINTIPAikkojen Poistoilma ei saa johtaa pihamaalle

AUTOPAIKKALASKELMA

KAIKKI YHTEENSÄ = 62 AP

AUTOPAİKAT KELLARISSA 62 AF

POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA

TYÖNTEKIJÄT 15 KPL : 3 = 5 PF

YHTEENSA 68 PP

3240 ke-m2 : 50 ke-m2 = 65 PF

YHTEENSÄ 69 PF

KAIKKI YHTEENSÄ 359 PP ; 75 % = 270 PP, 25 % = 99 PP
LOISTA

- KELLARISSA 260 PP
- PIHAVARASTOSSA 50 PP

-	<u>ULKONA</u>	54 PP
	YHTEENSÄ	364 PP

POHJOINEN HESPERIANKATU 15

TULO			00260 HELSINKI
MUUTOS	1-osa: 14	lisäos: 484	lasku: 15
			LUONNOS

ASEMAPIRUSTUS 1:500

ARKKITEHTIIRYHMÄ A6 OY 01.08.2021

PUH-905/RS/RA110 29 00150 HSCSR0 28.04.2021
PUH. 010 4243 200 FAX 010 4243 202
e-mail: elunim.sukunim@eoy.s 19.03.2021

Koy URLUS

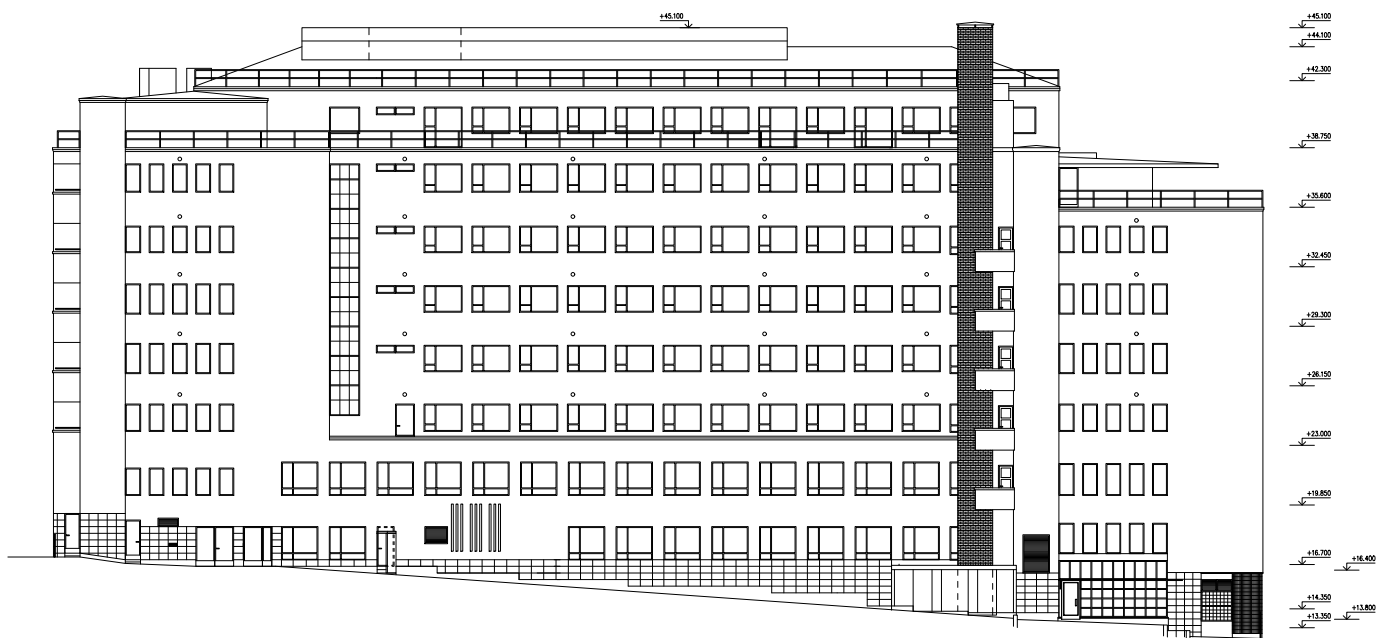
Rakennusoikeuslaskelma

19.04.2021/JS

kellari	- liiketilaa	310,0 ke-m ²
1.kerros	- liiketilaa	2086,0 ke-m ²
2.kerros	- liiketilaa	734,0 ke-m ²
	- liike- ja toimistotilaa	758,0 ke-m ²
3.kerros	- liike- ja toimistotilaa	1782,0 ke-m ²
4.kerros	- asuntotilaa	1063,0 ke-m ²
	- liike- ja toimistotilaa	394,0 ke-m ²
5.-7.kerros	- asuntotilaa	4371,0 ke-m ²
8.kerros	- asuntotilaa	1016,0 ke-m ²
9.kerros	- liike- ja toimistotilaa	306,0 ke-m ²
	- asuntojen yhteistilaa	141,0 ke-m ²
Yhteenveto	- liiketilaa	3130,0 ke-m ²
	- liike- ja toimistotilaa	3240,0 ke-m ²
	- asuntotilaa	6450,0 ke-m ²
	- <u>asuntojen yhteistilaa</u>	<u>141,0 ke-m²</u>
	- yhteensä	12961,0 ke-m ²

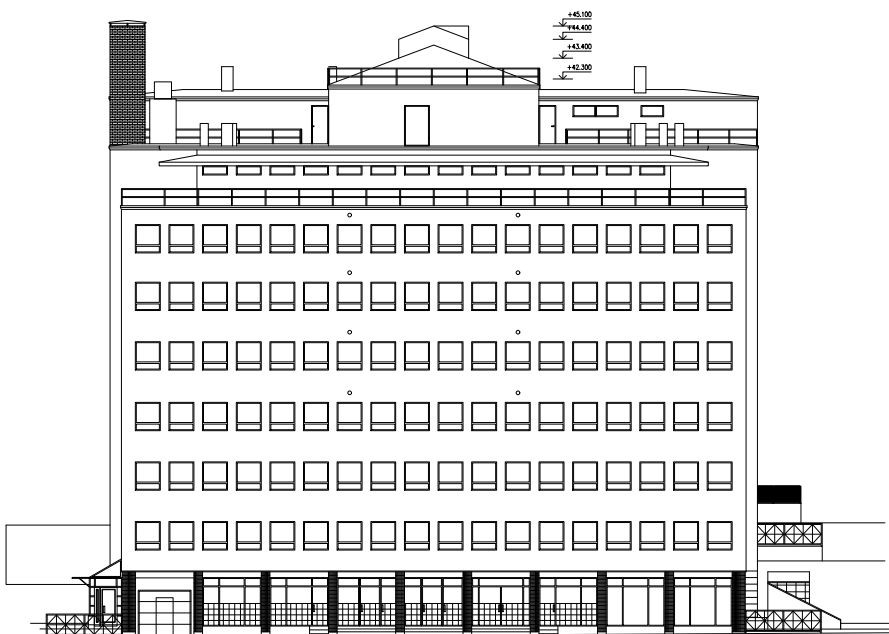
Laskentaperiaate

- ei ulkoseinävähennystä
- ei väliseinävähennystä
- ei hormivähennystä



POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI
 MUUTOS LUONNOS
 JULKISVU LÄNTEEN 1:200

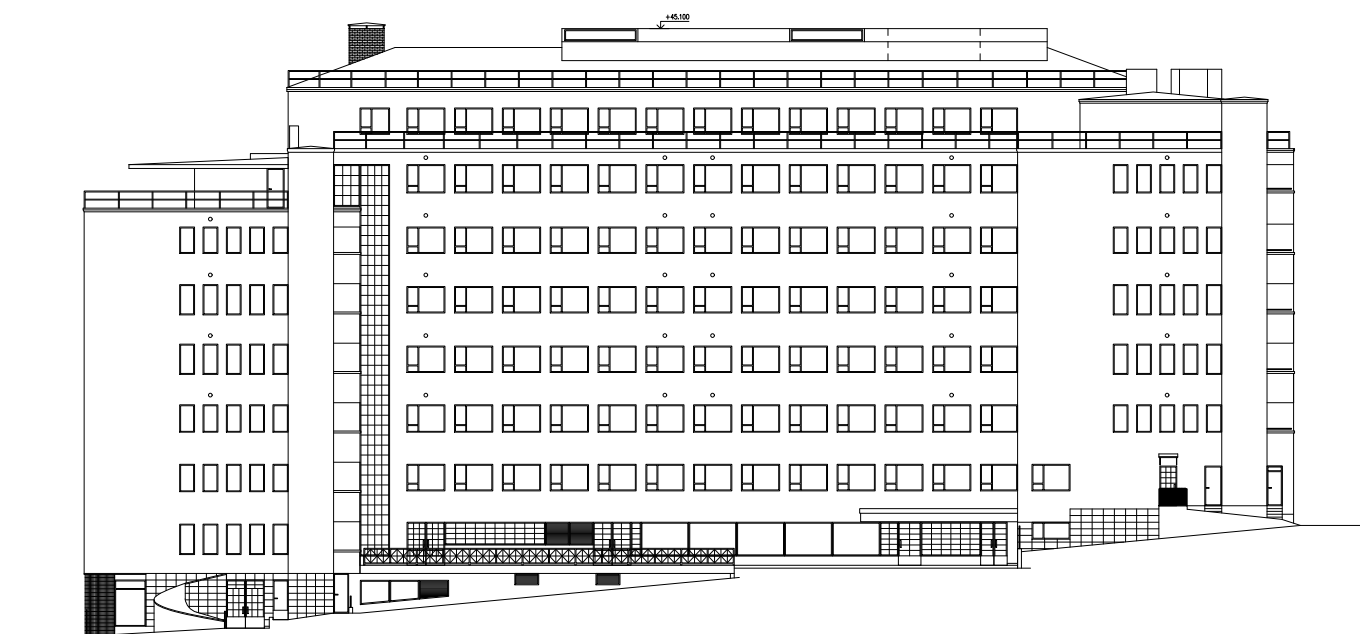
ARKKITEHTIYRITYS AS OY
 RAKENUS- JA SUUNNITTELU
 01.03.2021
 28.04.2021
 19.03.2021



POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI
 MUUTOS LUONNOS
 JULKISVU ETELÄÄN

ARKKITEHTIIRYHMA AS OY
 PUROKSEN KATU 10 A 00100 HELSINKI
 Puh: 010 4642200 Fax: 010 4642201
 e-mail: asu@arkkitehtiryhma.fi

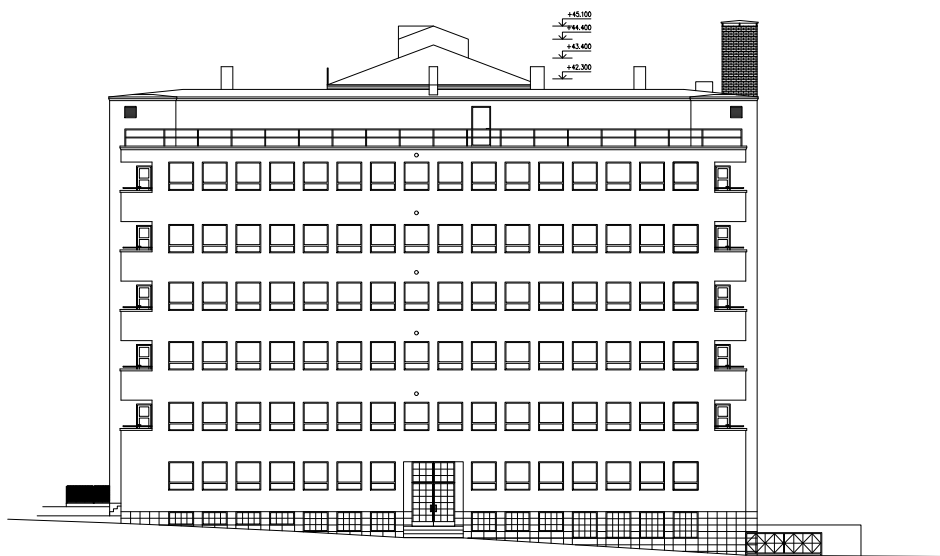
07.05.2021
 19.03.2021

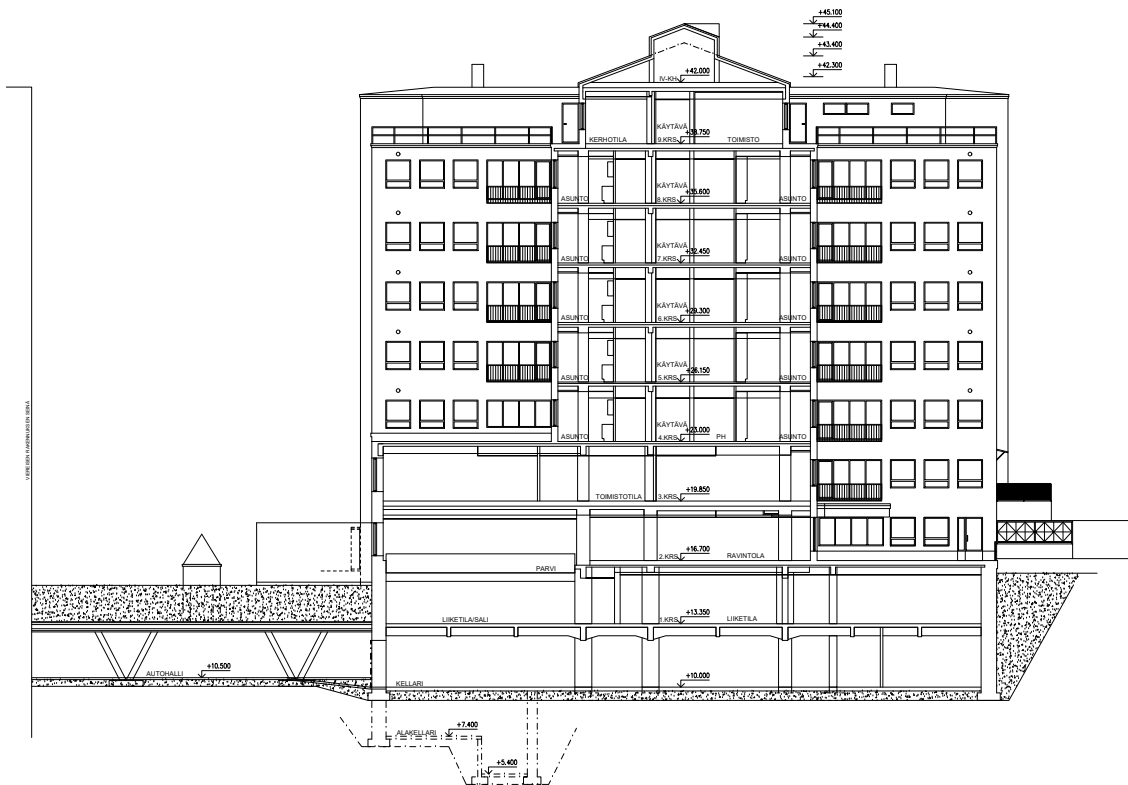


POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 TÖÖLO 00260 HELSINKI
 MUUTOS 1:200
 JULKISUUS ITÄÄN

ARKKITEHTIYSHUUMA AB OY
 PUROKSENKATU 18 A 00100 HELSINKI
 Puh. 010 4243 200 Fax 010 4243 201
 www.arkki.fi arkki@arkki.fi

19.03.2021

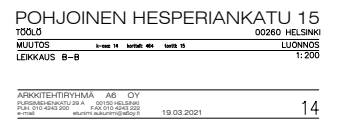


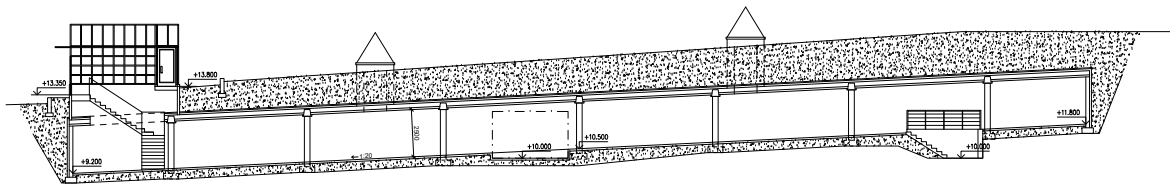


POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 TÖÖLÖ 00260 HELSINKI
 MUUTOS LUONNOS
 LERKAUS A-A

ARKKITEHTIIRYHMA AS OY
 RYHMÄPÄÄLLIKKÖ: M. A. (00100 HELSINKI)
 PUH. 010 4040 200 FAX 010 4040 200
 www.arkkitehtiryhma.fi

07.05.2021
 19.03.2021

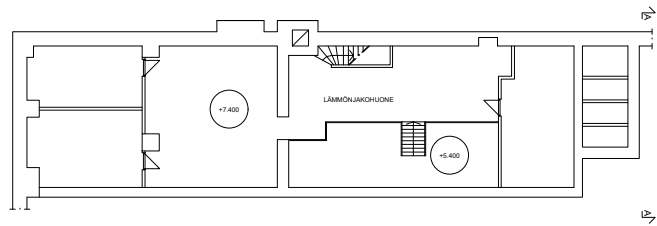




POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 TOULU 00260 HELSINKI
 MUUTOS 6-osa 16 koriste 401 lahti 15
 LERKAUS C-C LUONNOS 1:200

ARKKITEHTIRYHMÄ AB OY
 Puhelin: 09-2522 2000, 09-2522 2001
 Faksi: 09-2522 2002, 09-2522 2003
 E-mail: arkki@arkki.fi, arkki@arkki.fi
 21.04.2017 15

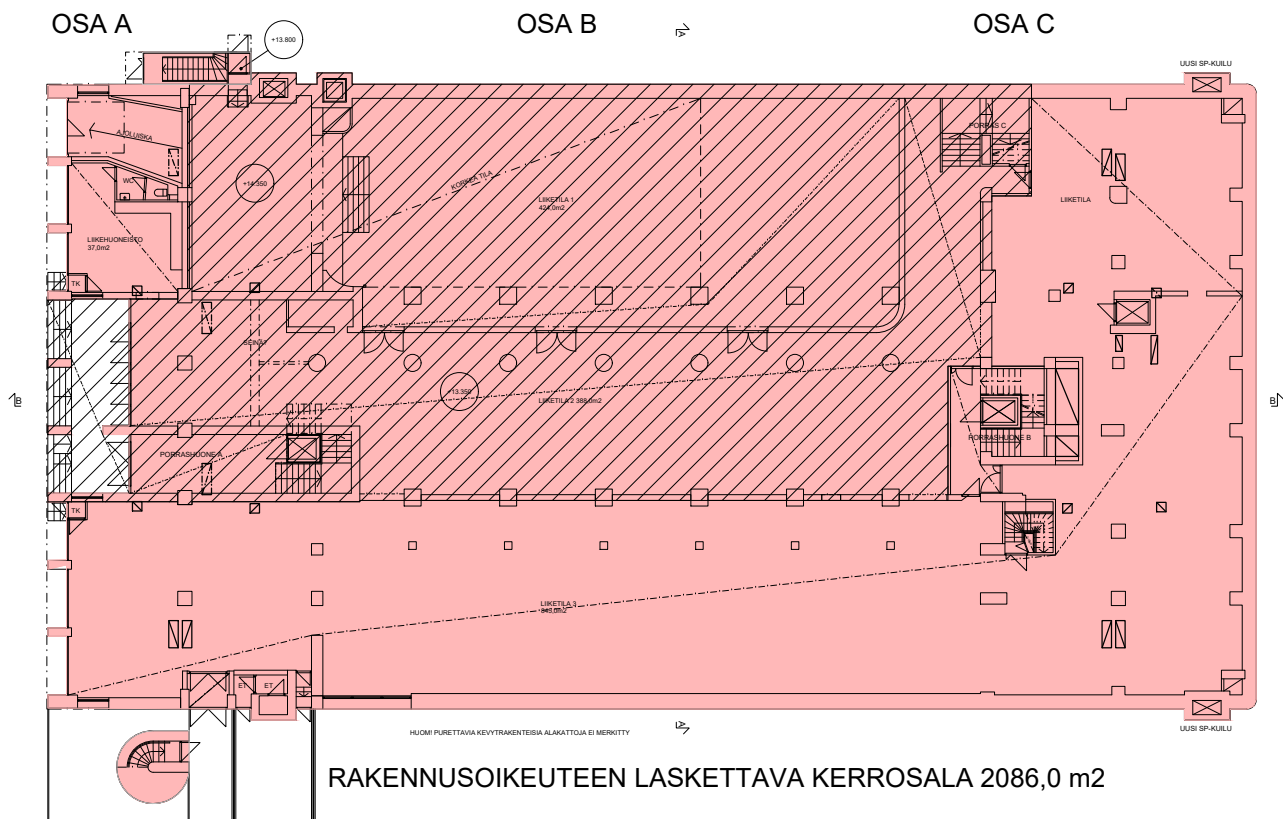
POHJAPIIRUSTUS ON PIIRRETTY VANHOJEN
SKANNATTUJEN PIIRUSTUSTEN POHJALTA.
KAIKKI MITAT TARKISTETTAVA PAIKALLA.



POHJOINEN HESPERIANKATU 15
TODOL 00260 HELSINKI
MUUTOS 1:200 LUONNOS
ALAKELLARI

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
Puhuttiin: 020410210 +358 (0)9 251 451 200
email: info@arkki.fi arkki@arkki.fi
21.04.2017





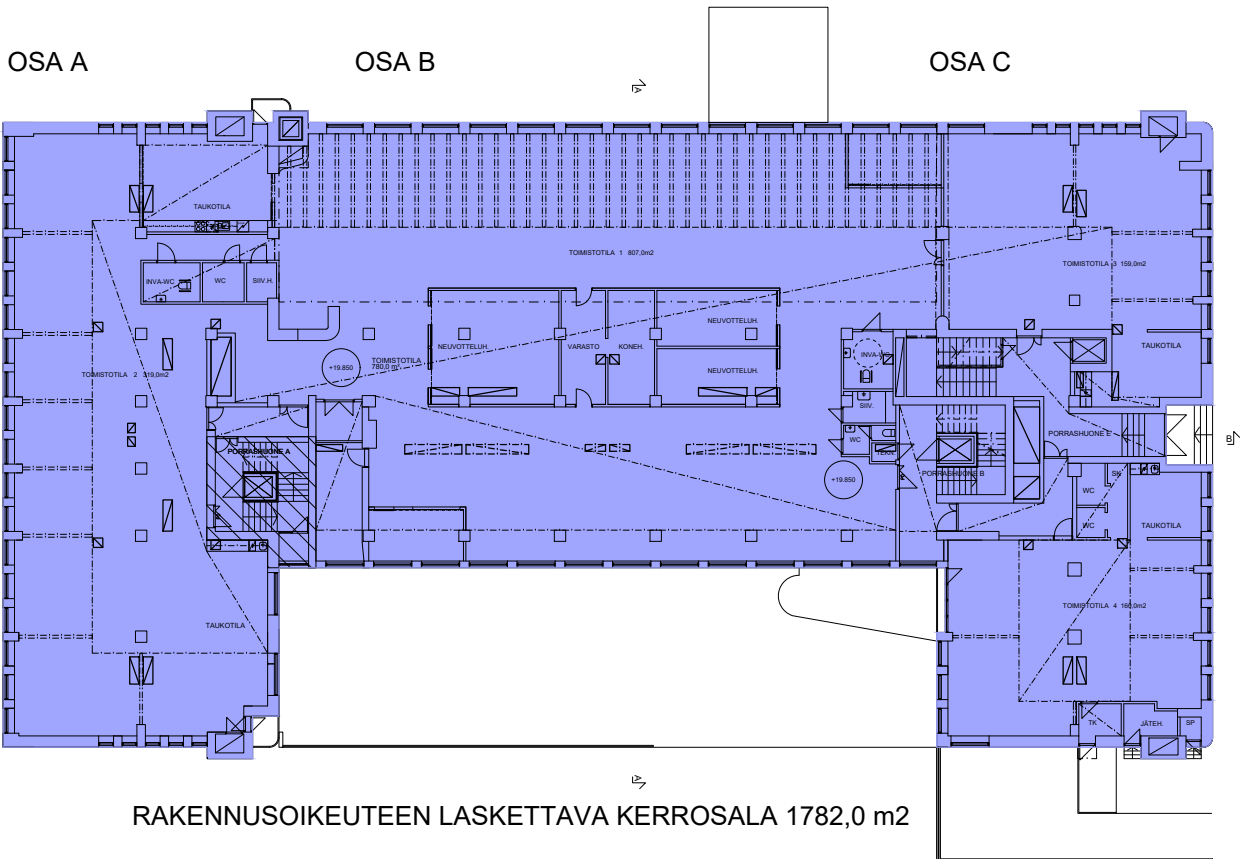
LIKETILAKERROSALA 2086,0 m2

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15
 00260 HELSINKI
 MUUTOS
 1. KERROS
 RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

ARKKITEHTIYRITYS AB OY
 19.04.2021
 21.04.2017





RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 1782,0 m²

LIIKE- JA TOIMISTOKERROSALA 1782,0 m²

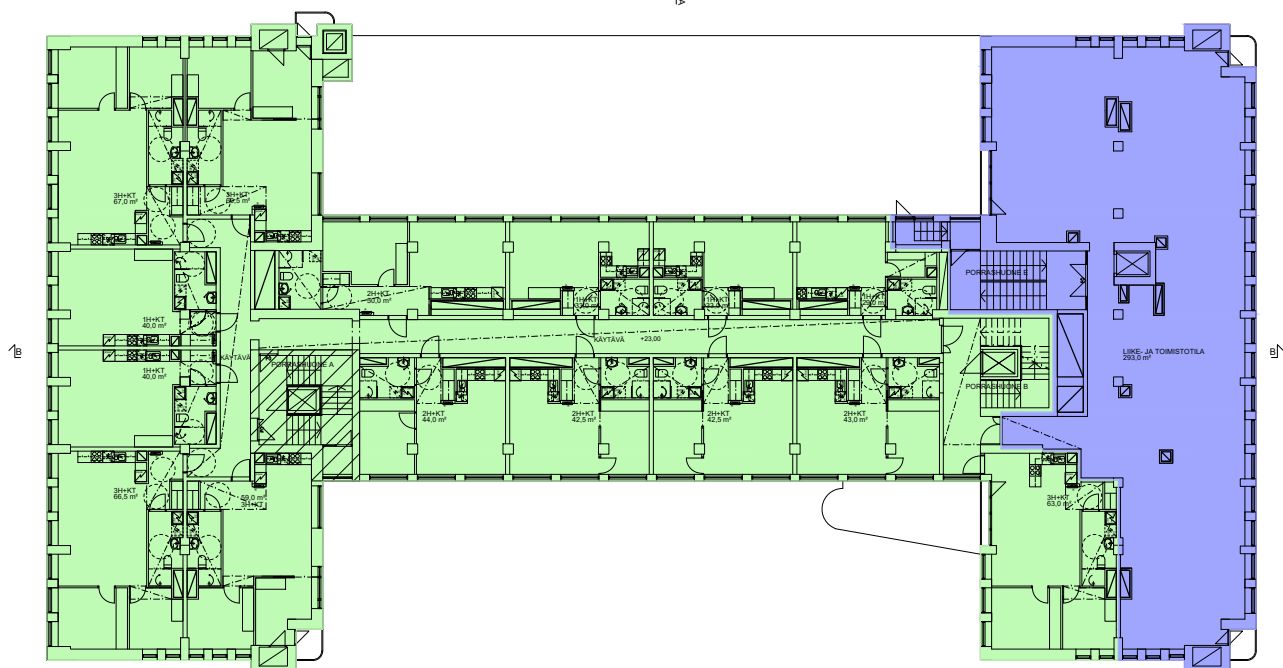
SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15			
TÖÖLÖ	00260 HELSINKI		
MUUTOS	1:1000	1:1000	1:1000
3. KERROS	LUONNOS		
RAKENNUSOIKEUSLASKELMA			
5			
ARKKITEHTIYRITYS A6 OY			
07.05.2021			
19.04.2021			
21.04.2017			

OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA 1457,0 m²

LIIKE- JA TOIMISTOKERROSALA 394,0 m²

ASUNTOKERROSALA 1063,0 m²

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15
00260 HELSINKI

00260 HELSINKI
00260 HELSINKI
00260 HELSINKI

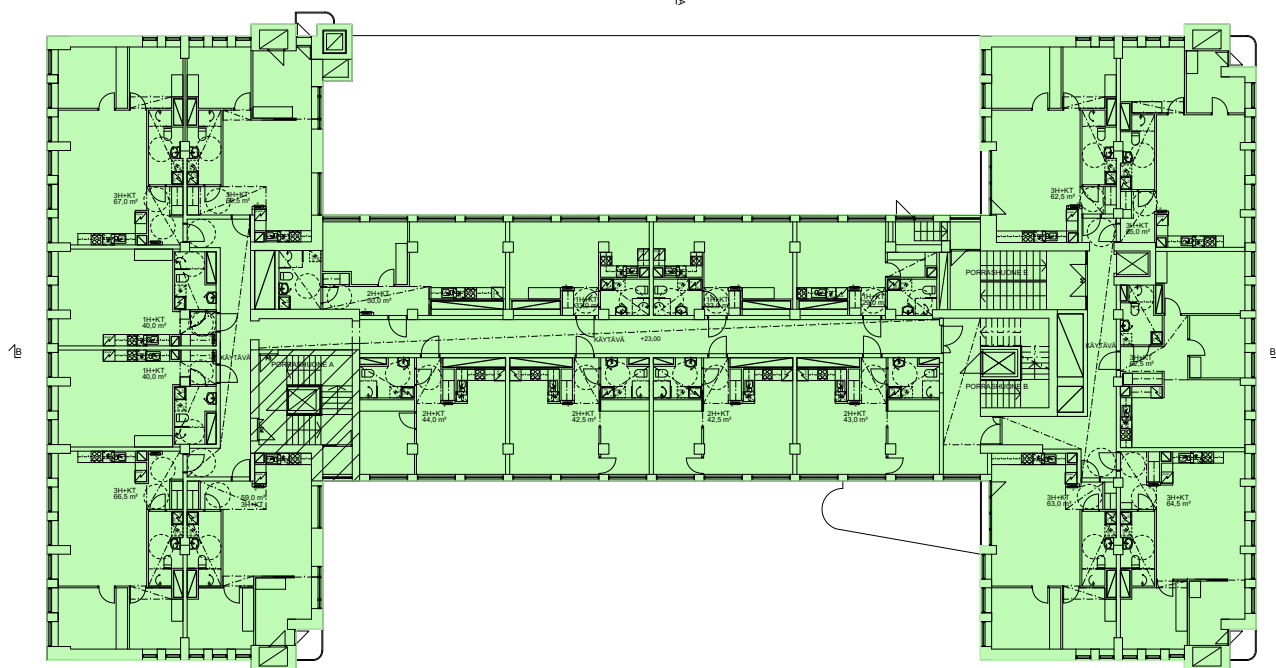
19.04.2021
21.04.2017

6

OSA A

OSA B

OSA C



RAKENNUSOIKEUTEEN LASKETTAVA KERROSALA $3 \times 1457,0 \text{ m}^2 = 4371,0 \text{ m}^2$

ASUNTOKERROSALA 1457,0 m²

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIANKATU 15

10010 HELSINKI 00260 HELSINKI

MAAILMA 1:2000

5.-7.KERROS

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

ARKKITEHTITOIMISTO A&B OY 19.04.2021

19.04.2021

21.04.2017

6

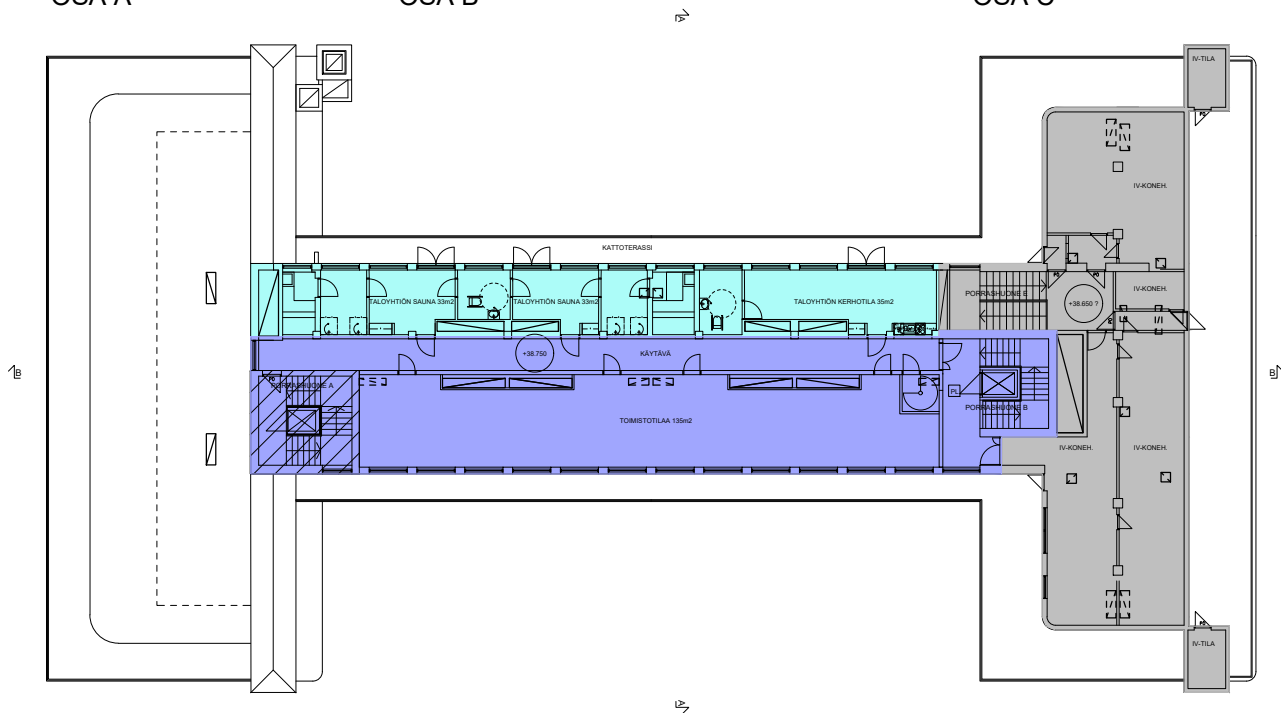
OSA C



 SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

10

OSA C



	LIIKE- JA TOIMISTOKERROSALA 306,0 m2
	ASUNTOJEN YHTEISTILOJEN KERROSALA 141,0 m2
	TALOTEKNISTEN TILOJEN ALA 250,0 m2

 SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUSOSAT

POHJOINEN HESPERIAKATU 15
TÖÖLÖ 00260 HELSINKI
MUUTOS 3-kesä 18 koritall 404 koritall 15
9.KERROS LUONNOS 1:200
RAKENNUSOIKEUSKASKELMÄ

ARKKITEHTITYRITYMÄ AB OY
 PUROJEN KATUKATU 22 A 00100 HELSINKI
 Puh. 09-4248 2021 Faksi 09-4248 2022
 e-mail: etunimi.etunimi@arkki.fi
 10.04.2021
 21.04.2017

