



04.11.2013

Kaj/1

§ 1138

V 13.11.2013, Taka-Töölön tonttien 484/3 ja 37 sekä tontin 484/4 osan asemakaavan muuttaminen (nro 11700, Taivallahden kasarmin alueen länsiosa ja viereiset asuintontit)

HEL 2011-001245 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tonttien nro 3 ja 37 sekä korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 27.11.2008 päivätyn ja 4.11.2013 muutetun piirustuksen nro 11700 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kartta, päivätty 27.11.2008
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 selostus, päivätty 27.11.2008, päivitetty Kslk:n 11.6.2009 päätöksen mukaiseksi
- 3 Esitetyt muutokset
- 4 Havainnekuva
- 5 Viranomaisneuvottelun muistio 20.10.2008
- 6 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5



04.11.2013

Kaj/1

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helen Sähköverkko Oy

Liite 6
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tonttien nro 3 ja 37 sekä korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 27.11.2008 päivätyn ja 4.11.2013 muutetun piirustuksen nro 11700 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen (7 200 k-m²) rakentamisen Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuinrakennuksen väliselle alueelle. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun varrella olevat asuinrakennukset suojellaan.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu viitesuunnitelmaan, jonka uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa.

Asemakaavamääräyksistä esitetään kaupunginhallituksen käsittelyssä poistettavaksi asuntojen 75 m²:n pinta-alavaatimus.

Kaavamutoksesta osa on erotettu Taivallahden kasarmien itäosan alueen erilliseksi asemakaavan muutosehdotukseksi nro 12193, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.10.2013.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa yhteensä noin 135 000 euroa.

Esittelijä

Alue sijaitsee Taka-Töölössä Taivallahden kasarmien vieressä Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun kulmassa.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Taivallahden kasarmien alueella on lisäksi kulttuurihistoriallisesti,



rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen merkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa olevien asemakaavojen nro 2999 ja 3268 mukaan uudisrakennuksen tontti on yleisen rakennuksen korttelialuetta ja olemassa olevien asuinrakennusten tontit asuinkerrostalojen korttelialuetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole määritelty rakennusoikeutta. Asuinrakennusten tonteilla (nro 3 ja 37) rakennusoikeus on määritelty rakennusalan ja kerroslukumäärän perusteella.

Pohjoinen Hesperiankatu 37:n tontin omistaa Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma ja Merikannontie 3:n tontin Asunto Oy Merikannontie. Uudisrakennuksen tontin omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen hakemuksen johdosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä laajemmasta asemakaavan muutosalueesta erotettiin alueen itäosa eli suojeltava Taivallahden kasarmikokonaisuus erilliseksi asemakaavan muutosehdotukseksi nro 12193. Tuolloin varauduttiin siihen, että asuntorakentamista sisältävä kaava-alueen osa voisi edetä suojeltavan osan kaavaehdotusta nopeammin.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Museoviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Viranomaisneuvottelujen muistio 2.10.2008 on esityslistan liitteenä. Huomautukset eivät kohdistuneet nyt hyväksyttävänä olevaan kaavaehdotukseen.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.1.–23.2.2009. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu pelastuslautakunnan, kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin Vesi -liikelaitoksen (nyk. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuolto), kaupunginmuseon ja Museoviraston lausunnot.

Museovirasto puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellyttäen, että koko kasarmialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen



tulee käsitellä suojelukohteena. Suunnittelussa ei sen näkemyksen mukaan ole täysin tyydyttävästi huomioitu kasarmialueen kannalta olennaisia korttelin rakenteen ominaisuuksia, varsinkaan itä-länsisuuntaisia näkymiä.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavan ratkaisu on valittu arkkitehtikilpailun perusteella. Kilpailun arvosteluperusteina oli rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi arvokkaan ympäristön huomioon ottaminen. Voittanut ehdotus ottaa arvokkaan kasarmirakennuksen ja miljööön erinomaisella tavalla huomioon. Uudisrakennus saa eteläpäässä olla vain kaksi kerrosta korkea. Rakennuksen korkea osa sijoittuu tontin pohjoisosaan. Matalan osan ansiosta kasarmirakennuksesta säilyy itä-länsisuuntainen näkymä Merikannontien asuinrakennusten välistä Taivallahdelle.

Autohallin länsipuolisen alueen käyttö on ollut vaihtelevaa. Taivallahden kasarmien valmistuessa rakennusten länsipuolella oli puisia rakennuksia ja kasarmien kenttämainen alue oli sijoitettu uusien kasarmirakennusten väliin. Oleellisin osa kasarmialueeseen kuuluvasta kenttämaisestä luonteesta on säästetty. Ehdotusta ei voi muuttaa täysin Museoviraston esittämällä tavalla suunnitelman keskeistä arkkitehtuuria menettämättä. Kaupunginhallituksen mielestä rakennus suunnitellussa muodossaan ottaa silti hyvin huomioon kasarmialueen suojelunäkökohdat.

Asemakaavan muutosehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavamääräyksistä on poistettu keskipinta-alaa koskeva asemakaavamääräys "Asuntojen keskipinta-alan tulee uudisrakennuksissa olla asemakaava-alueella vähintään 75 m² huoneistoalaa.", joka ei ole kaupunginvaltuuston hyväksymän joka ei enää ole voimassa olevan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön (AM-) ohjelman mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.6.2009 kaupunginhallitukselle asemakaavan muuttamiseksi syntyi äänestyksen jälkeen, joka koski juuri keskipinta-alamääräystä. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5–4, kuten esityslistan liitteenä olevasta päätöshistoriasta ilmenee.

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaupunginhallitus on hyväksynyt ehdollisena allekirjoitetun maankäyttösopimuksen 5.8.2013. Maankäyttösopimus sisältyy esityslistan oheismateriaaliin. Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan keskipinta-alamääräyksen poistaminen ei aiheuta muutoksia maankäyttösopimukseen.



Päätösehdotus on muutoin kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kartta, päivätty 27.11.2008
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 selostus, päivätty 27.11.2008, päivitetty Kslk:n 11.6.2009 päätöksen mukaiseksi
- 3 Esitetyt muutokset
- 4 Havainnekuva
- 5 Viranomaisneuvottelun muistio 20.10.2008
- 6 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Liite 6

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



04.11.2013

Kaj/1

Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Yleisten töiden lautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566