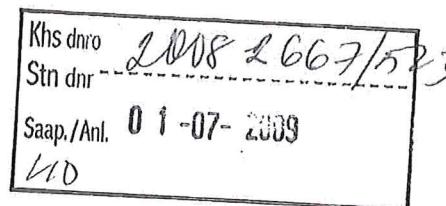




Kaupunginhallitus



TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTO-
TONTTEJA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSES-
TA ANNETUT LAUSUNNOT (NRO 11700)

Kslk 2004-2057, Khs 2008-2667/523 30.4.2009, Senaatti-kiinteistöt
12.11.2004

Merikannontie 3, Pohj. Hesperiankatu 35 ja 37, karttaruutu G3/R3, han-
kenumero 0837

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.12.2008 lähettää 27.11.2008
päivätyt asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee 14. kaupun-
ginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontteja 3, 37 ja osaa tontista 4,
kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen raken-
tamisen (7 200 k-m²) Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuin-
rakennusten väliselle alueelle. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperian-
kadun varrella olevat asuinrakennukset suojellaan.

Uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpai-
lun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen
kanssa.

Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt tontin markkinoinnin. Tontin mark-
kinointi- ja tarjousasiakirjoissa edellytetään selvitykset tarjoajan valmiu-
desta teettää arkkitehtisuunnittelu Steven Holl architect's kanssa sekä
ennen myyntipäätöstä antaa selvitys sopimustilanteesta. Tontin myynti
edellyttää eduskunnan suostumusta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.-
23.2.2009.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet
lausuntonsa pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus,
yleisten töiden lautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy,
Helsingin Vesi, kaupunginmuseo ja Museovirasto.



Lausunnot

Kaupunginmuseo (24.2.2009) ja **Helsingin Vesi** (26.3.2009) puoltavat asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Ympäristölautakunta toteaa (24.2.2009), että lausunnon antaa ympäristökeskus. **Ympäristökeskuksella** (26.2.2009) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunnalla (15.4.2009) ei ole huomauttamista itse kaavaehdotukseen, mutta toteaa, että kaavamuutosehdotus korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä. Neuvottelut Senaatti-kiinteistöjen kanssa on käynnistetty. Kaavamuutosehdotuksen käsittelyä ei tulisi viedä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maankäytösopimus on osapuolten välillä tehty.

Museovirasto puoltaa (31.3.2009) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä asemakaavan muutosluonnoksesta 28.5.2007 antamassaan lausunnossaan todetuin edellytyksin. Koko kasarmialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käsitellä suojelukohteena. Korjauspajan kohdalla tulee tutkia uudisrakennuksen korkeuden madaltamista ja suuntausta muutettavaksi siten, että sen rajaavaa vaikutusta kasarmirakennuksiin ja -alueeseen nähden voidaan tältä osin lieventää. Uudisrakennuksen eteläkärkeä tulee lyhentää siten, että rakennuksen autohallin suuntainen, sitä liian lähelle tuleva osa poistetaan. Jotta kasarmialueelle ominainen kenttämäisyys ei uudisrakennuksen kohdalla täysin katkea, tulee uudisrakennuksen kohdalla jatkossa tutkia, miten maantasopinnan jatkuvuuden ja näkymien avautuvuuden säilyminen voidaan riittävässä määrin varmistaa. Nyt Museovirasto lisää, että uudisrakennuksen suunnittelussa ei ole tyydyttävästi huomioitu kasarmi-alueen kannalta olennaisia korttelin rakenteen ominaisuuksia, varsinkin itä-länsisuuntaisia näkymiä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan muutosehdotuksessa on sama perusidea kuin asemakaavaluonnoksessakin, koska asemakaavan ratkaisu on valittu arkkitehtikilpailun perusteella. Kilpailun arvosteluperusteina oli rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi arvokkaan ympäristön huomioon ottaminen. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että voittanut ehdotus ottaa arvokkaan kasarmirakennuksen ja miljöönsä 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 Merikannon-



tien asuinrakennusten välistä Taivallahdelle. Autohallin länsipuolisen alueen käyttö on ollut vaihtelevaa. Taivallahden kasarmien valmistuksessa rakennusten länsipuolella oli puisia rakennuksia ja kasarmien kenttämäinen alue oli sijoitettu uusien kasarmirakennusten väliin. Kaupunkisuunnittelulautakunnan näkemyksen mukaan oleellisin osa kasarmi-alueeseen kuuluvasta kenttämäisestä luonteesta on varjeltu. Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi 4.12.2008 asemakaavaehdotuksen käsitelyn yhteydessä Museoviraston mielipiteestä, että ehdotusta ei voi muuttaa Museoviraston esittämällä tavalla suunnitelman keskeistä arkkitehtuuria menettämättä ja että rakennus suunnitellussa muodossaan ottaa hyvin huomioon kasarmialueen suojelunäkökohdat.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (19.3.2009), että asemakaavan muutosehdotuksessa uudisrakennuksen toteuttamisesta on annettu varsin yksityiskohtaiset määräykset. Taloudellisen tilanteen ja rakentamisen suhdetilanteiden vaihtelu saattaa kuitenkin aiheuttaa sen, että näin vaativan asuntorakentamiskohteen aloittaminen viivästyy tai jää näillä ehdoilla toteutumatta ja joudutaan kaavamuutokseen. Kaavojen yksityiskohtaisuutta tulisi jatkossa pyrkiä vähentämään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaavan laatimisen pohjaksi on pidetty arkkitehtisuunnittelukilpailu. Tarkoilla kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan, että kilpailun voittajan mukainen ratkaisu toteutuu ja Helsingin kerrostaloasuntotarjontaan saadaan vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (24.3.2009) ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa, mutta ne toteavat, että asemakaavan muutoksen selostuksessa energiahuollon ja tietoliikenteen liitekartassa on esitetty virheellisesti, että muutosalueella on kaksi jakelumuuntamoaa. Muutosalueella ei ole nykyään jakelumuuntamoaa. Nykyinen sähkönjakelu on toteutettu yli 300 metrin päästä Kesäkadun varressa olevasta kiinteistömuuntamosta. Uusi lisärakentaminen vaatii muuntamon rakentamisen alueelle asemakaavan muutoksen selostuksen mukaisesti. Uusi jakelumuuntamo tulee aikanaan palvelemaan koko muutosalueen sähkönjakelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan muutoksen selostukseen on korjattu energiahuollon ja tietoliikenteen liitekartta lausunnon mukaisesti.



Pelastuslautakunta esittää (10.3.2009) asemakaavan muutokseen seuraavia tarkennuksia: Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida myös pelastusteiden tarve. Tonttien yhteisen maanalaisen pysäköintitilan paloturvallisuus tulee suunnitella kokonaisuutena. Vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida, että jo käyttöön otettujen tilojen paloturvallisuustaso säilyy myös viereisten tilojen rakentamisen aikana. Asemakaavan mukaisten maanalaisen pysäköintitilan kattoikkunoiden sijaitessa alle 8 metrin päässä viereisestä rakennuksesta on ikkunoiden palo-osastointi huomioitava suunnittelussa. Asuntojen välisen palo-osastoinnin toteuttaminen lasijulkisivulla varustetussa rakennuksessa vaatii erityistä huolellisuutta julkisivurakenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Pelastustiet on tutkittu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Rakenteellinen paloturvallisuus työn aikana ja lopullisessa tilanteessa varmistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Selostukseen lisätään liitekartta suunnitelluista pelastusreiteistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ja selostukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavan muutoksen selostukseen on lisätty liitekartta suunnitelluista pelastusreiteistä sekä korjattu energiahuoltoa ja tietoliikenneverkkoja esittävään liitekarttaan oikeat tiedot.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.11.2008 päivätyn 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontteja 3, 37 ja osaa tontista 4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Merkittiin, että jäsen Männistö jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen esittelijän ehdotukseen:

"Hyväksyessään tämän esityksen kaupunkisuunnittelulautakunta päättää lähettää asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä niin, että AK-kaavamerkinnällä varustetulta



asuinkerrostalojen korttelialueelta poistetaan seuraava määräys: Asuntojen keskipinta-alan tulee uudisrakennuksissa olla asemakaava-alueella vähintään 75 m² huoneistoalaa."

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Palaste-Eerola, Villanen, Niemi, Kallio, Soininvaara) – 4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rautava).

Lisätiedot:

Prokkola Janne, arkkitehti, puhelin 310 37233

Nikulainen Pekka, insinööri, puhelin 310 37086, liikennesuunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Risto/Rautava
puheenjohtaja

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

- Liite 1 [Kh n asiakirjat 2008-2667/523, 30.4.2009](#)
Liite 2 [Asemakaavan muutosehdotus nro 11700](#)
Liite 3 [Havainnekuva](#)



15.4.2009

Kaj/TSA

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	22-04-2009

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 30.1.2009

TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTO-
TONTTEJA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO
11700)

Kv 2009-163, Khs 2008-2667

Kiinteistökartta G3 R3, Merikannontie 3, Pohjoinen Hesperiankatu 35, 37

Lautakunta toteaa, että Taivallahden kasarmia ja viereisiä asuntotontteja koskeva kaavamuutosalue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Taivallahden kasarmin tontin 14484/4 omistaa Senaatti-kiinteistöt ja länsiosan kaksi asuntotonttia 14484/3 ja 37 ovat yksityisten asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

Taivallahden kasarmin tontin kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Taivallahden kasarmin muuttaminen asumis-, palveluasumis- ja myymäläkäyttöön. Tontti kaavoitetaan kahtena osana. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 4.12.2008 hyväksynyt 27.11.2008 päivätyn Kasarmin alueen asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja lähettänyt Kasarmin länsiosaa ja viereisiä asuntotontteja koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 (jäljempänä kaavamuutosehdotus) kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa uuden kerrosalaltaan 7 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuinrakennuksen väliin AK-tontille 14484/38. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan ja tonttien rakennusoikeudeksi merkitään toteutettu kerrosala.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.



15.4.2009

Kaavamuutosehdotus korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä. Neuvottelut Senaatti-kiinteistöjen kanssa on käynnistetty.

Kaavamuutosehdotuksen käsittelyä ei tulisi viedä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin maankäytösopimus on osapuolten välillä tehty.

Lisätiedot:

Federley Kirsi, insinööri, puhelin 310 36451

Patrikainen Esko, toimistopäällikkö, puhelin 310 36471

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

Tuula Paalimäki
puheenjohtaja

Miia Pasuri
lakimies

LIITE

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö

MUSEOVIRASTO / MUSEIVERKET

PVM / DATUM

31.3.2009

DNRO / DNR

44/303/2009

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro 2008-2667/523
Stn dnro
Saap./Anl. 0 2 -04- 2009

VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntöne 29.1.2009

ASIA / ÄRENDE

ASIA / ARENDE
HELSINKI, TAKA-TÖÖLÖN TONTIT 484/3, 37 JA OSAA 4, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO
11700

Museovirasto puoli lausunnossaan 28.5.2007 Taivallahden kasarmin länsipuolisen korttelinosan asemakaavan muutosluonnosta mutta samalla edellytti tutkittavaksi keinoja lieventää uudisrakennuksen vaikutusta korttelin olemukseen ja näkymiin korttelin vaalittavan kasarmiosan kannalta.

Asemakaavan muutosehdotus ei merkittävästi polkkea luonnoksesta. Museovirasto kantaa edelleen huolta kasarmiosan asemasta korttelin kokonaisolemuksen muuttuessa. Uudisrakennuksen suunnittelussa ei ole tyydyttävästi huomioitu kasarmialueen kannalta olennaisia korttelin rakenteen ominaisuuksia, varsinkaan itä-länsi-suuntaisia näkymiä.

Museovirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta lausunnossaan
28.5.2007 todetuin edellytyksin.

Yli-intendentti Mikko Härö

Mikko Härö

Tutkija

• Jarkko Sinisalo

Tiedoksi:

/JAS/HRA/PLE/SJE

Uudenmaan ympäristökeskus; Helsingin kaupunginmuseo



26.3.2009

1/2

Kaj/ISA

Kaupunginhallitukselle

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnr	
Saap./Anl.	3 1 -03- 2009

Kkanslian Dnro 2008-2667/523, 30.1.2009
HKV:n Dnro 09-42/523, 2.2.2009

LAUSUNTO TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTOTONTTEJA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11700)

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontteja 3, 37 ja osaa tontista 4 koskeva asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjeessä 4.12.2008 todetaan mm. seuraavaa:

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

Uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen kanssa.

Senaatti-kiinteistöt käynnistää tontin markkinoinnin kun Taivallahden kasarmien asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Tontin markkinointi- ja tarjousasiakirjoissa tullaan edellyttämään selvitykset tarjoajan valmiudesta teettää arkkitehtisuunnittelu Steven Holl Architects'n kanssa sekä ennen myyntipäätöstä antaa selvitys sopimustilanteesta. Tontin myynti edellyttää eduskunnan suostumusta. "

Vesihuollon osalta Helsingin Vesi esittää seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 80 metriä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut vesijohdon rakentamiskustannuksiksi noin 30 000 euroa (alv 0 %).



26.3.2009

Helsingin Vesi puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin Veden yhteyshenkilönä asiassa toimii suunnitteluinsinööri Saara Neiramo, p. 310 33047.

Ari Melakari
Verkkoyksikön johtaja

Kay TSA

Jakeluverkon suunnittelu / Risto Seppänen

24.3.2009

1 (1)

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	01-04-2009

Lausuntopyyntö 2008 - 2667/ 523

TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTOTONTTEJA KOSKEVA ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11700)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa energiahuollon ja tietoliikenteen liitekartassa on esitetty virheellisesti, että muutosalueella on kaksi jakelumuuntamo. Muutosalueella ei ole nykyään jakelumuuntamo. Nykyinen muutosalueen sähkönjakelu on toteutettu yli 300 metrin päästä Kesäkadun varressa olevasta kiinteistömuuntamosta. Uusi lisärakentaminen vaatii muuntamon rakentamisen alueelle asemakaavan muutoksen selostuksen mukaisesti. Uusi jakelumuuntamo tulee aikanaan palvelemaan koko muutosalueen sähkönjakelua.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

/ Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



Laj/TSA

19.3.2009

§ 177

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	30-03-2009

LAUSUNTO TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ
ASUNTOTONTTEJA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEH-
DOTUKSESTA (NRO 11700)

HKR 2009-153, Halke 2008-2667/523 30.1.2009

Asemakaavan muutosehdotuksessa uudisrakennuksen toteuttami-
sesta on annettu varsin yksityiskohtaiset määräykset, kuten esimer-
kiksi:

AK-korttelialueella uudisrakennuksessa

- Rakennuksen toteutuksen on oltava korkeatasoinen
- Rakennuksen julkisivumateriaalin on oltava lasia ja vaihtelevasti läpinäkyvää tai -kuultavaa, pääsääntöisesti listatonta ja liimaa-
malla kiinnitettyä lasia
- Merkintöjen a-b välillä on julkisivun oltava aidosti kaareva
- Rakennuksen katolle saa sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön
tarkoitettua saunan sekä ylimpien kerrosten asuntojen ja yhteis-
saunan terasseja. Terassit eivät saa nousta milään osin kaltevan
kattopinnan yläpuolelle.

Taloudellisen tilanteen ja rakentamisen suhdetilanteiden vaihtelu
saattaa kuitenkin aiheuttaa sen, että näin vaativan asuntorakenta-
miskohteen aloittaminen viivästyy tai jää näillä ehdoilla toteutumatta
ja joudutaan kaavamutokseen. Kaavojen yksityiskohtaisuutta tulisi
jatkossa pyrkiä vähentämään.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole muuta huomautettavaa asema-
kaavan muutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Palmgren Tomas, aluesuunnittelija, puhelin 310 38586

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

YLEISTEN TÖIDEN LAUTAKUNTA

Jarmo Nieminen
puheenjohtaja

Antti Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä



10.3.2009

Kaupunginhallitus

Khs dnro 2008-2667/523
Stn dnr
Saap./Anl. 12-03-2009

TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTO-
TONTTEJA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO
11700)

Pel 2009-49, Khs 2008-2667/523 30.1.2009

Pelastuslautakunta päätti esittää asemakaavan muutosehdotukseen seuraavia tarkennuksia:

Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida myös pelastus-
teiden tarve.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tonttien välille ei maanalai-
sissa pysäköintitiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää, jos paloturvallisuus
taataan muilla tavoin. Tonttien yhteisen maan-alaisen pysäköintitilan
paloturvallisuus tulee suunnitella kokonaisuutena. Vaiheittaisessa to-
teutuksessa tulee huomioida, että jo käyttöön otettujen tilojen palotur-
vallisuustaso säilyy myös viereisten tilojen rakentamisen aikana.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanalainen pysäköintitila
on valaistava yläkautta luonnonvalolla. Kattoikkunoiden sijaitessa alle 8
metrin päässä viereisestä rakennuksesta on ikkunoiden palo-osastointi
huomioitava suunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan rakennuksen julkisivumate-
riaalin on oltava lasia ja vaihtelevasti läpinäkyvää tai -kuultavaa, pää-
sääntöisesti listatonta ja liimaamalla kiinnitettyä lasia. On huomioitava,
että asuntojen välisen palo-osastoinnin toteuttaminen lasijulkisivulla va-
rustetussa rakennuksessa vaatii erityistä huolellisuutta julkisivuraken-
teen suunnittelussa.

Kirje nro 2009 -49/523 kaupunginhallitukselle.



10.3.2009

Lisätiedot:

Hoivanen Raila, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31233

PELASTUSLAUTAKUNTA

Pekka Saarnio
puheenjohtaja

Henri Nordenswan
sihteeri



HELSINGIN KAUPUNGIN
YMPÄRISTÖKESKUS

LAUSUNTO

25

1

26.2.2009

Ky/TSA

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	02-03-2009

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 30.1.2009

LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE TAIVALLAHDEN KASAR-
MIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUINKORTTELEITA KOSKEVASTA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11700)

Ymk 2009-208
Khs 2008 - 2667/523

Ympäristölautakunta on 24.2.2009 päättänyt, että lausunnon antaa
ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoseh-
dotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

Postiosoite
PL 500
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
ymk@hel.fi

Käyntiosoite
Helsinginkatu 24
Helsinki 53
<http://www.hel.fi/ymk>

Puhelin
+358 9 310 1635

Faksi
+358 9 310 31613

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566



HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNGINMUSEO
Kulttuuriympäristöyksikkö
Anne Mäkinen

LAUSUNTO

14

1

24.2.2009

Kaj/TSA

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dnro	
Saap./Anl.	04-03-2009

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 30.1.2009, Dnro 2008 - 2667 / 523

LAUSUNTO TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ
ASUNTOTONTTEJA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11700)

Kaupunginmuseo on tutustunut Taivallahden kasarmin länsiosaa ja viereisiä asuntotontteja koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 11700 ja puoltaa sen hyväksymistä.

Riitta Pakarinen
vs museonjohtaja

Anne Mäkinen
yksikön päällikkö

LIITTEET

Asiakirjat palautetaan

TIEDOKSI

Museovirasto, rakennushistorian osasto



JPr/PAN/PS/PVO/mlau

4.12.2008

23.1.-23.2.2009

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2008-2667/523
Stn dn	
Saap./Anl.	17-12-2008

TAIVALLAHDEN KASARMIN LÄNSIOSAA JA VIEREISIÄ ASUNTO-
TONTTEJA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO
11700)

Kslk 2004-2057, Kanta-Helsingin Yrittäjät ry 25.5.2007, Kapiteeli Oyj s-
posti 13.4.2005, Kinnunen Matti 21.6.2006, MV 126/303/2005 5.4.2005,
MV 265/303/2007 28.5.2007, Senaatti-kiinteistöt 12.11.2004, Senaatti-
kiinteistöt 23.5.2007, Taivalkulma Asunto Oy 23.5.2007, Töölö-Seura -
Sällskapet Tölö ry s-posti 18.4.2005, Ymk 11.4.2005
Merikannontie 3, Pohjoinen Hesperiankatu 35 , 37, karttaruutu G3/R3,
hankenro 149

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontteja 3, 37 ja osaa
tontista 4 koskeva asemakaavan muutosehdotus

Alueen sijainti

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen raken-
tamisen (7 200 k-m²) Taivallahden kasarmien ja Merikannontien asuin-
rakennuksen väliselle alueelle. Merikannontien ja Pohjoisen Hesper-
iankadun varrella olevat asuinrakennukset suojellaan.

Uudisrakennuksen on suunnitellut kansainvälisen arkkitehtikutsukilpai-
lun voittanut arkkitehti Steven Holl yhdessä arkkitehti Vesa Honkosen
kanssa.

Senaatti-kiinteistöt käynnistää tontin markkinoinnin kun Taivallahden
kasarmien asemakaavaluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulauta-
kunnassa. Tontin markkinointi- ja tarjousasiakirjoissa tullaan edellyttä-
mään selvitykset tarjoajan valmiudesta teettää arkkitehtisuunnittelu
Steven Holl Architects'n kanssa sekä ennen myyntipäätöstä antaa sel-
vitys sopimustilanteesta. Tontin myynti edellyttää eduskunnan suostu-
musta.

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.



Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Taivallahden kasarmien alueella on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävän alueen merkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1950 ja 1952. Kaavojen mukaan uudisrakennuksen tontti on yleisen rakennuksen korttelialuetta ja olemassa olevien asuinrakennusten tontit ovat asuin-kerrostalojen korttelialuetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole määriteltä rakennusoikeutta. Asuinrakennusten tonteilla (nro 3 ja 37) rakennusoikeus on määriteltä rakennusalan ja kerroslukumäärän perusteella. Tontin 3 rakennusosalalla kerroslukumääräksi on sallittu korkeintaan kuusi sekä rakennuksen pohjoisosassa seitsemän. Tontin 37 rakennusosalalla kerroslukumääräksi on sallittu korkeintaan seitsemän.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Maanomistus

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

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaassa Taka-Töölössä Taivallahden rannalla. Kaava-alueen itäosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävän Taivallahden kasarmin tonttiin. Kaava-alueeseen kuuluu kaksi olemassa olevaa arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemaa asuinrakennusta 1950-luvulta. Alueen pohjoispuolella on Suomen ympäristökeskuksen toimitalo.



Palvelut Alueen läheisyydessä on venesatama, rantaravintola, erinomaiset virkistysalueet sekä Hietaniemen uimaranta. Alueella sijaitsee pieni päivittäistavaran lähikauppa. Lähimpään suurempaan päivittäistavarakauppaan on noin 350 metriä. Alueen rakennuksissa on pieniä liikehuoneistoja.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivallahden rannassa. Alueen lähistöllä ei ole luonnontilaista ympäristöä. Läheisyydessä olevat puistot ovat rakennettuja puistoja.

Suojelukohteet

Taivallahden kasarmit on esitetty liitettäväksi valtakunnallisesti arvokaiden kohteiden listalle. Asemakaavanmuutos kasarmien suojelemiseksi on valmisteilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Uudisrakennuksen alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Maaperä Nykyinen maanpinnan taso tontilla vaihtelee välillä +2.6–+7.1. Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä koostuu pääasiassa kalliisesta sekä karkearakeisten maalajien kitkamaalajivyöhykkeistä, kalliopinta on hyvin lähellä maanpintaa. Lisäksi alueen eteläosassa esiintyy kitkamaan yläpuolella täytemaakerros, jonka paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on noin 1–3 metriä, sekä savimaakerroksen päällä oleva täytemaa-alue. Täyterroksen paksuus on yli 3 metriä.

Alueen itäosa kuuluu Taivallahden kasarmialueeseen, jolla on ollut maaperää mahdollisesti pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttoneesten jakelupiste, maapohjaisia huoltokuiluja sekä huolto ja varastohalleja. Kasarmialueen maaperä on tutkittu ja sen kaavamuutosalueeseen kuulumaton itäosa kunnostettu vuonna 2005. Maaperän todettiin pilaantuneen paikoin raskasmetalleilla ja öljyllä.

Kaavamuutosalueen maaperää on tutkittu noin 20 pisteeseen tehdyistä koekuopista. Noin kolmasosassa tutkimuspisteistä on todettu valtioneuvoston asetuksen (214/2007) alemman ohjearvon ylittäviä lyijy-, sinkki- tai öljypitoisuuksia. Suurin pistemäinen lyijypitoisuus ylitti 6 000



mg/kg. Muutoin alemman ohjearvon ylittävät lyijypitoisuudet olivat luokkaa 300–700 mg/kg. Suurin pistemäinen öljypitoisuus oli 1 800 mg/kg.

Toimenpiteet pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi kaava-alueella on käynnistetty lokakuussa 2008 maaperän vaihdolla.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon uudisrakentaminen Taivallahden kasarmin ja Merikannontien asuinrakennuksen väliin. Merikannontien ja Pohjoisen Hesperiankadun asuinrakennukset suojellaan.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Puolustusvoimien luopuessa Taivallahden kasarmista Senaatti-kiinteistöt on ryhtynyt tutkimaan alueen uutta käyttöä. Kasarmirakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen on vireillä. Kaavamuutoksen toteuttaminen tuo Taka-Töölöön uusia asuntoja.

Asemakaavan muutoksessa osa yleisten rakennusten tonttia muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi uudisrakennusta varten. Olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan.

Uudisrakennuksen suunnittelusta käytiin kansainvälinen arkkitehtikutsukilpailu, johon kutsuttiin EU:n ilmoittautumismenettelyn kautta valitut arkkitehdit Steven Holl (USA), Jo Coenen & Co (Hollanti), Cino Zucchi (Italia) sekä Dominique Perrault (Ranska). Kilpailun voitti arkkitehti Steven Holl yhteistyökumppaninaan arkkitehti Vesa Honkonen nimimerkillä Meander. Voittaneessa ehdotuksessa on alueen ominaisuudet huomioitu parhaiten. Uudisrakennus on eteläpäässä kaksikerroksinen säilyttäen asuinrakennusten näkymät mahdollisimman laajoina. Myös näkymät kasarmista länteen säilyvät lähes ennallaan. Rakennuksen korkea pääty tontin pohjoisreunassa sopeutuu Suomen ympäristökeskuksen toimitalon korkeuteen ja tarjoaa mahdollisimman monelle uudisrakennuksen asunnolle merinäköalan. Autohallin läheisyydessä rakennus on matala ja keskivaiheilla tekee pienen mutkan väistäen autohallin pohjoisosan uloketta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1,37 ha. Uutta asuinkerrosalaa tulee 7 200 k-m².

Yleisten rakennusten tontille ei ole voimassa olevassa kaavassa määritetty rakennusoikeutta. Rekisteritietojen perusteella muutettavalla ton-



tinosaalla nykyisen rakennusoikeuden tulkitaan olevan 15 785 k-m². Olemassa olevien asuinrakennusten rakennusoikeus on voimassa olevassa kaavassa määritelty rakennusalan ja kerroslukumäärän mukaan. Rakennusoikeutta vähennetään 1 341 k-m² vastaamaan toteutunutta kerrosalaa, joka on yhteensä 12 600 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Alueelle sallitaan rakentaa uudisrakennus 7 200 k-m². Asemakaavan muutosehdotus on laadittu suunnittelusta käydyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat tarkasti kilpailun voittanutta ehdotusta. Rakennuksen korkeus on määrätty seitsemästä kahteen. Rakennuksen katon tulee olla tasaisesti nouseva. Rakennuksen julkisivun on oltava vaihtelevasti läpinäkyvää ja -kuultavaa pääsääntöisesti liimattua ja listatonta lasia. Julkisivujen on paikoin oltava ulospäin kaltevia tai aidosti kaarevia.

Olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan merkinnällä sr-2. Niille on rakennusoikeudeksi merkitty toteutunut kerrosala: tontti 484/3 7 400 k-m² ja tontti 484/37 5 200 k-m².

Liikenne Uudisrakennuksen pysäköinti sijoitetaan pysäköintilaitokseen pihaan ja rakennuksen alle. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Merikannontieltä Suomen ympäristökeskuksen pysäköintilaitoksen kautta. Uudisrakennuksen huoltoliikenteen saa ohjata kasarmintontin kautta. Pysäköintinormi on vähintään 1 ap/125 k-m² asuin- ja kerrosalaa ja enintään 1 ap/150 k-m² myymälä- ja liikehuoneistokerrosalaa.

Palvelut Alueelle ei tule uusia palveluja. Olemassa olevien asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa olevat liiketilat tulee säilyttää.

Suojelukohteet

Arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemaat kapearunkoiset asuintalot tonteilla 3 ja 37 on rakennettu 1950-luvun alussa. Rakennukset suojellaan merkinnällä sr-2:

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista tai rakennustaiteellista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen kattopintoihin ei saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä py-



rittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto, alueen toteuttaminen vaatii yhdyskuntateknisen verkoston lisärakentamista.

Maanalaisten tilojen sade- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Pohjoiselle Hesperiankadulle rakennetaan vesijohto Merikannontieltä. Alueen toteuttaminen vaatii alueelle tai sen välittömään läheisyyteen uuden noin 12 m²:n jakelumuuntamotilan, joka on ajateltu sijoittaa Merikannontien puolelle korttelin pohjoispäähän. Muuntamo on mahdollista sijoittaa myös korttelin eteläpäähän, jolloin keskijännitekaapelit tuodaan muuntamoon Pohjoisen Hesperiankadun puolelta.

Uusi rakennus liitetään kaukolämpöverkostoon rakentamalla haarajohdotontin 484/4 itäpuolella sijaitsevasta kaukolämpöverkosta. Haarajohdon rakentaminen edellyttää rasitesopimuksen tekemisen tontin omistajan kanssa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset ja piha-alueet perustetaan maan- tai kallionvaraisena.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Jo tehtyjen selvitysten perusteella voidaan arvioida osalla entisen kasarmialueen tontin maaperän edellyttävän puhdistamista ennen sen ottamista asumiskäyttöön.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin on tutkittu arkkitehtikilpailun avulla. Uusien asuntojen rakentaminen vanhaan kaupunkirakenteeseen parantaa ja eheyttää kantakaupungin aluetta luoden edellytyksiä palvelujen säilymiselle. Uudisrakentaminen asettuu kasarmirakennusten läheisyyteen ottaen huomioon pihan tilallisen merkityksen. Ajoyhteyden salliminen Pohjoisen Hesperiankadun kautta edellyttää kaupunkikuvallisesti näkyvien puiden kaatamista tontin reunalta.



Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kortteliin rakennettavan uudisrakennuksen tarvitsemien autopaikkojen (58 ap) aiheuttama liikenteen lisäys on vähäinen.

Alueen pohjoisosassa uudisrakentaminen peittää näkymiä Merikannon-tien varrella olevan asuinrakennuksen asunnoista itään. Suurin osa Merikannon-tien varren asuinrakennusten pääikkunoista suuntautuu länteen. Alueen eteläosassa uudisrakennus laskee kaksikerroksiseksi, joten näkemäestevaikutus on siellä vähäisempi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Vesihuolto	30 000 euroa
Kaukolämpö	25 000 euroa
Sähkö	80 000 euroa
Yhteensä	135 000 euroa

Toteutus

Tontin markkinointi- ja tarjousasiakirjoissa Senaatti-kiinteistöt tulee edellyttämään, että tarjouksen tekijä antaa selvityksen valmiudestaan tehdä kohteen arkkitehtisuunnittelu Steven Holl Architects'n kanssa ko. liitteessä esitettyjen palkkioperusteiden mukaisesti. Ennen tontin lopullista myyntipäätöstä edellytetään tarjouksen tekijän käyvän tarkemmat neuvottelut suunnittelusopimuksesta sekä antavat selvityksen neuvottelutilanteesta/suunnittelusopimuksesta.

Tontin myynti edellyttää eduskunnan suostumusta, jota ennen myyntipäätös tulee käsiteltäväksi Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa ja valtioneuvostossa. Tontin markkinointi on tarkoitus käynnistää sen jälkeen, kun myös rakennettua osaa (Taivallahden kasarmit) koskeva asema-kaavan muutosluonnos on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Ajoyhteyden toteuttaminen uudisrakennuksen pysäköintihalliin edellyttää rasitesopimuksen tekemisen Suomen ympäristökeskuksen kiinteistön omistajan Nordea Henkivakuutuksen kanssa. Huoltoajoyhteyden toteuttaminen edellyttää rasitesopimuksen tekemistä kasarmialueen tontin omistajan kanssa.



Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Senaatti-kiinteistöjen (tontin 14/484/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 17.11.2004).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.3.2005).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 30.3.2005.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä asemakaavan muutosalueesta erotettiin Taivallahden kasarmit erilliseksi asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 7.–25.5.2007. Luonnosta koskeva kaavapäivystys pidettiin Töölön kirjastossa 15.5.2007.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Museoviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Ympäristökeskus ja Museovirasto ovat jättäneet mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museovirasto jätti mielipiteen kaavaluonnoksesta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (11.4.2005) on ilmoittanut, että kaavaselostuksessa tulee kertoa tehdyistä maaperän pilaantuneisuusselvityksistä ja kunnostustarpeesta alueella. Ympäristökeskuksella ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Selostukseen on lisätty tiedot selvitykset maaperän kunnosta. Toimenpiteet pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi käynnistettiin loka-kuussa 2008 maaperän vaihdolla.



Helsingin kaupunginmuseo on suullisesti ilmoittanut (15.4.2005) olevansa osallinen ja esitti, että tehtyihin selvityksiin on lisättävä Maarit Henttosen kirja "Elsi Borg 1893–1958, arkkitehti", jossa on selvitetty Merikannontien asuintalojen historiaa.

Museovirastolla (5.4.2005) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Virasto totesi olevansa osallinen.

Museovirasto (28.5.2007) on ilmoittanut että Museovirasto on lausunnossaan Taivallahden kasarmien asemakaavaluonnoksesta 22.1.2007 todennut, että koko kasarmialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käsitellä suojelukohteena. Museovirasto esittää, että korjauspajan kohdalla tutkitaan uudisrakennuksen korkeuden madaltamista ja suunnasta muutettavaksi siten, että sen rajaavaa vaikutusta kasarmirakennuksiin ja -alueeseen nähden voidaan tältä osin lieventää. Uudisrakennuksen eteläkärkeä Museoviraston esittää lyhennettäväksi siten, että rakennuksen autohallin suuntainen, sitä liian lähelle tuleva osa poistetaan. Jotta kasarmialueelle ominainen kenttämäisyys ei uudisrakennuksen kohdalla täysin katkea, tulee uudisrakennuksen kohdalla jatkossa tutkia, miten maantasopinnan jatkuvuuden ja näkymien avautuvuuden säilyminen voidaan riittävässä määrin varmistaa. Virasto puoltaa kaava asemakaavan muutosluonnosta em. edellytyksin. Museovirasto pyytää kaavaehdotuksen lausuttavakseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Uudisrakennuksen suunnittelusta käytiin arkkitehtikilpailu, jolla selvitetiin kaupunkikuvallista vaikutusta suojelukohteen vieressä. Kilpailun voittaneessa ehdotuksessa on viereinen kasarmirakennusalue otettu parhaimmalla tavalla huomioon. Autohallin läheisyydessä tontin eteläosassa uudisrakennus on matala ja keskivaiheilla tekee pienen mutkan väistäen autohallin pohjoisosan uloketta. Uudisrakennuksen pohjoisosassa sen korkeus sopeutuu Merikannontien asuinrakennuksiin ja Suomen ympäristökeskuksen toimitaloon. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on leveä kulkuaukko talon läpi ja talon yhteisiä tiloja. Etelässä rakennus on niin ikään nostettu pilareille. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että ehdotusta ei voi muuttaa Museoviraston esittämällä tavalla sen keskeistä arkkitehtuuria menettämättä. Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että rakennus suunnitellussa muodossaan ottaa hyvin huomioon kasarmialueen suojelunäkökohdat.



Esitetyt mielipiteet

Viranomaiskannanottojen lisäksi on kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjoitettua 6 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 2 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt mielipiteet

Kanta-Helsingin Yrittäjät ry on 25.5.2007 ilmoittanut, että heillä ei ole lausuttava kaavamuutoksen osalta.

Kapiteeli Oyj on 13.4.2005 ilmoittanut omistavansa kaavamuutosalueella tontit 484/3 ja 37. Tontteja hallitsevat maanvuokrasopimuksen perusteella Asunto-osakeyhtiö Taivalkulma sekä Asunto Oy Merikannon-tie 3. Maanomistajana Kapiteeli Oyj esittää, että ko. tonteilla ei ole kaavamuutostarvetta ja ne tulisi rajata suunnittelualueen ulkopuolelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Tonttien 484/3 ja 37 asemakaavat ovat vuosilta 1950 ja 1952 ja sisältyvät vanhentuneita. Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavojen uudistamiseksi. Tonttien asemakaava saatetaan kasarmien kaavoituksen yhteydessä ajan tasalle. Kaavoitustyöstä ei koidu kustannuksia tonttien maanomistajalle. Tonttien omistus on siirtynyt mielipiteen saapumisen jälkeen Solidium Oy:lle. Pohjoinen Hesperiankatu 37:n omistus on siirtynyt edelleen siinä vuokralla olleelle taloyhtiölle Asunto-osakeyhtiö Taivalkulmalle.

Töölö-Seura – Sällskapet Tölö ry on 18.4.2005 ilmoittanut mielipiteenään, että Töölö-Seura pitää hyvänä alueen kaavoittamista, suojeluhenkistä suunnittelua ja nykyisen, kaikkea kunnostusta vaille olevan tilanteen korjaamista. Täydennyskaavoituksen tavoitteeksi tulee asettaa sopeuttaminen olevaan ympäristöön ja alistuminen naapurirakennuksille edellyttäen sellaisia rakennusmassoja, niiden sijoittelua ja korkeuksia, että ne alistuvat naapuritonttien korkeuksiin ja runkosyvyyksiin nähdänsä eikä niiden rakennusoikeus ylitä tontin 3 rakennusoikeutta.

Asuinrakentamisen osalta suunniteltua kutsukilpailua pidetään hyvänä ratkaisuna. Seura ehdottaa, että kilpailussa annettaisiin useampia rakennusoikeusvaihtoehtoja ottaen edellä esitetyt rajaukset huomioon.



Kaupunkisuunnittelulautakunta

Uudisrakennustontin suurin sallittu kerrosala on pienempi kuin tontin 3 rakennusoikeus. Uudisrakennukselle osoitettu tontti on isompi kuin naapuritontit minkä seurauksena uudisrakennustontin rakentamishakkuus (rakennusoikeus jaettuna tontin pinta-alalla) on pienempi ($e = 1,08$) kuin olemassa olevien rakennusten tonteilla ($e = 1,64$ ja $e = 2,09$). Uudisrakennuksen kerrosalaa on kaavaehdotuksessa pienennetty vastaamaan suunnitelmia.

Matti Kinnunen on 21.6.2006 ilmoittanut mielipiteenään, että Steven Hollin suunnittelema rakennus voisi olla loistava hanke ko. paikalle, ellei Merikannontie 3:ssa olisi pohjoispäässä seitsemän kerroksista D-rappua. Pohjoisen suuntaan nouseva uudisrakennus tulee peittämään D-porrashuoneen asukkailta näkymät itään sekä tulee pimentämään asuntoja. Voisiko harkita rakennuksen kääntämistä siten, että korkein osa tulisikin etelään? Katolle sijoitettava juoksurata ei ole hyvä idea. Se antaa muistuman eristyneestä luksusgetosta, jonka asukkaiden ei tarvitse haistella rahvaan lemuja. Kaupungin olisi pikemminkin huolehdittava siitä, että loistavat ulkoilumahdollisuudet pysyvät kaikkien kaupunkilaisten ja turistien käytössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Uudisrakennus on kaavaehdotuksessa eteläpäässä kaksikerroksinen. Mikäli rakennus käännettäisiin siten, että sen korkea pääty olisi etelässä, olisi se lähempänä vielä useampia asuntoja peittäen näiden näkymiä. Lähistöllä on loistavat ulkoilumahdollisuudet. Juoksuradan tekemisellä rakennukseen ei ole vaikutusta kaupungin tarjoamiin palveluihin.

Asemakaavan muutosluonnoksesta esitetyt mielipiteet

Asunto Oy Taivalkulma on 23.5.2007 esittänyt mielipiteenään, että kulku uudisrakennuksen tontille olisi Merikannontien tai Kesäkadun kautta. Lisäksi vaihtoehtona esitetään kilpailuehdotuksessa olleen kadun suuntaisesti esitetyn ajoluiskan rakentamista tontille Pohjoiselta Hesperiankadulta. Perusteenaan taloyhtiö esittää huolen asemakaavan muutosluonnoksessa olleen tontille johtavan ajoväylän tuomasta auto liikenteen lisääntymisestä, joka lisää vaaratilanteita jalankulkuväylällä liikkuville lapsille ja aikuisille. Lisäksi taloyhtiön huolena ovat olemassa olevan puuston mahdolliset vauriot taloyhtiön tontilla asemakaavaluonnoksessa esillä olevan ajoväylän rakentamisen johdosta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta

Ajoneuvoliittymä uudisrakennustontin pysäköintilaitokseen tapahtuu Merikannontien kautta Suomen ympäristökeskuksen toimitalon pysäköintilaitoksen sisäänkäynnistä tai Pohjoisen Hesperiankadun tonttiliittymästä. Huoltoajo tapahtuu kasarmin tontin kautta Mechelininkadun puolelta. Ajoluiskien rakentamista katualueelle pyritään kaavoituksessa välttämään.

Senaatti-kiinteistöt on 23.5.2007 esittänyt mielipiteenään, että Pohjoiselta Hesperiankadulta tulisi sallia ajoneuvoliittymä uudisrakennustontille ja mahdollisesti myös sen itäpuolelle jäävälle valtion tonttialueelle, jolloin em. liittymäkohdasta merkinnät suojeltavista puista tulisi poistaa. Lisäksi uudisrakennuksen katolle rakennettavasta juoksuradasta oleva määräys ei voi olla muodossa "on sijoitettava". Määräys voisi olla sallivassa muodossa "saadaan sijoittaa", mikäli toteutus voidaan katsoa olevan mahdollista turvallisuus- yms. tekijät huomioon ottaen. Koska uudisrakennustontille joudutaan järjestämään kulkuyhteyksiä (pelastustiet, huoltoliikenne) sen itäpuolella olevalta valtion tontin kautta, myös ko. alueen kaavamuutos tarvitaan ennen nyt nähtävillä olevan kaavamuutoksen käsittelyä. Senaatti-kiinteistöjen tiedossa ei ole käyttöä ko. rakennuksille toimitilatyyppeihin tarkoituksiin, joten kaavaluonnos tulisi laatia alustavan asuntovaihtoehdon pohjalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Senaatti-kiinteistöt on esittänyt, että kasarmin matalaan autohallirakennukseen sijoittuisi kauppa. Siitä aiheutuva asiointiliikenne on järkevää ja turvallisinta ohjata Mechelininkadun isosta liittymästä, eikä uudisrakennuksen kapeasta liittymästä Pohjoisen Hesperiankadun varrelta. Suojeltavien puiden merkintä on poistettu kaavaehdotuksesta. Uudisrakennuksen katolle määrättävän juoksuradan rakentamisen turvallisuutta valvoo rakennusvalvontavirasto. Nyt erotettavan Senaatti-kiinteistöjen omistamien kasarmirakennusten tontin järjestelyjä on tutkittu riittävässä määrin, jotta sen kaavoittaminen myöhemmin eri tarkoituksiin on mahdollista ottaen huomioon uudisrakennuksen aiheuttamat rasitteet.



Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	7 081	13 941
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	6 577	ei määritelty
Yhteensä	13 658	13 941

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	13 658	19 800
Yhteensä	13 658	19 800

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kiinteistövirasto käynnistää Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupungin-
hallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupungin-
valtuusto.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta hakijalta esitetään perittäväksi
5 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.11.2008 päivätyn
asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kaupunginhallitukselle
puoltaen sen hyväksymistä.



JPr/PAN/PS/PVO/mlau

4.12.2008

Lisätiedot:

Prokkola Janne, arkkitehti, puhelin 310 37233

Nikulainen Pekka, insinööri, puhelin 310 37086, liikennesuunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Maija Anttila
puheenjohtaja

Pirkko Vainio
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 11700
Liite 2 Havainnekuva
Liite 3 Asemakaavan muutoshakemus