



29.04.2019

Asia/21

§ 281

Maankäyttösopimuksen tekeminen Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin ja Asunto Oy Castellum, Helsingin kanssa liittyen asemakaavan muutokseen nro 12493 (Taka-Töölö)

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistön 91-14-503-1 omistajan Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin (y-tunnus 2752976-4) ja tontin vuokralaisen Asunto Oy Castellum, Helsinki (y-tunnus 2683294-8) kanssa solmittavan liitteen 3 mukaisen maankäyttösopimuksen.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 3 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Maanomistaja

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Taka-Töölössä on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen.

Kaavamuutoksesta seuraa kaava-alueen yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 2 220 000 euron rahakorvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla 91-14-503-1 on voimassa asemakaava nro 9248, joka on vahvistettu 9.3.1987. Tontti kuuluu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Tontin pinta-ala on 2 781 m² ja rakennusoikeus 3 059 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1964 valmistunut 2 729 k-m²:n suuruinen koulurakennus.

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontti. Yhtiö on vuokrannut tontin Asunto Oy Castellum, Helsingille, joka omistaa tontilla sijaitsevat rakennukset.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, 272 § esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 hyväksymistä. Muutos mahdollistaa koulurakennuksen purkamisen ja kolmen asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Kaavamuutoksen mukainen asuntokerrosala on 5 040 k-m² ja liiketilan 130 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys on liitteenä 1. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014, 685 § tekemän päätöksen mukaiset maapoliittiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva maankäyttösopimus.

Sopimus on kaupunginhallituksen päätöksen sekä noudatetun käytännön mukainen.

Maankäyttökorvaus



Tontin vuokralainen tulee rakennuttamaan sopimuksen kohteena olevalle kiinteistölle uudisrakennuksia ja on sitoutunut tulemaan maankäyttösopimuksen osapuoleksi.

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksin kaupungille korvausta 2 220 000 euroa.

Korvaus tulee maksaa neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asema-kaavan muutos on saanut lainvoiman. Rahakorvausta tai sen eriä korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella (2) prosentilla vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään tuhanteen euroon.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 9 kohdan sekä kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017, 865 § perusteella kaupunginhallitus päättää kokonaisarvoltaan 2 miljoonaa euroa suuremmista maankäyttösopimuksista. Kokonaisarvo kattaa sekä maankäyttökorvauksen että aluejärjestelyt. Sopimus allekirjoitetaan ennen kaupunginhallituksen päätöksentekoon saattamista. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 3 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Maanomistaja

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.04.2019

Asia/21

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 164

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Taka-Töölö, Topeliuksenkatu 16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle kiinteistön 91-14-503-1 omistajan Kiinteistö Oy Topeliuksenkadun Tontin (y-tunnus 2752976-4) ja tontin vuokralaisen Asunto Oy Castellum, Helsingin (y-tunnus 2683294-8) kanssa solmittavan liitteen nro 3 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA114-6)

29.05.2018 Ehdotuksen mukaan

28.11.2017 Ehdotuksen mukaan

21.11.2017 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 09.01.2018 § 15

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.04.2019

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta Topeliuksenkatu 16 nro 12493.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2017 § 49

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Hankenumero 0834_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12493 pohjakartan kaupunginosassa 14 Taka-Töölö. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12493
Kaupunginosa: 14 Taka-Töölö
Kartoituksen työnumero: 38/2017
Pohjakartta valmistunut: 9.10.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.04.2019

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.6.2017

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (Helsingin kaupungin maankäyttö ja kaupunkirakennetoimialan asemakaavoitusyksikkö 1.6.2017 lähtien) on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Meilahdessa sijaitsevan korttelin 520 tontteja 2,8,13,14 ja 19 koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue on Taka-Töölön valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY-2009) rajalla, ns Töölöntullissa ja kyseisillä tontilla sijaitsevat Töölön Urheilu- ja terveystalo, Helsingin Aikuisopisto, Markkinointi-instituutti ja Töölö daghem (Töölön ruotsinkielinen päiväkot).

Kaupunginmuseo on tutustunut 22.5.2017 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen ja sen liitteisiin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen tavoitteeksi on asetettu seuraavan muutoksen toteuttaminen: Meilahden kaupunginosan kortteliin 520 tulee n. 20 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa ja asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta. Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilaa ja muuttaa sitä asumispainotteiseksi, mutta korttelin tärkeimmät palvelut, kuten uimahalli ja urheilutoiminta, säilyvät. Tonteilla 520/13, 520/2 ja 520/19 suojellaan asemakaavan sr-2/a ja sr-2/b merkinnöillä rakennettua kulttuuriympäristöä. Tontilla 520/8 ja 520/14 esitetään purettavaksi tyhjilleen jäävä Markkinointi-instituutin rakennus ja esitetään tonttien yhdistämistä asuntorakentamisen toteuttamiseksi. Tontilla 520/2 voidaan mahdollisesti jatkossa toteuttaa lisärakentamista.

Tontilla 520/19 sijaitsevassa Töölön Urheilu- ja terveystalossa on syksyllä 2017 käynnistymässä uimahallin ja urheilutilojen kunnostus, ja nämä tilat säilytetään nykyisessä käytössään. Tässä yhteydessä esitetään rakennusosan toimistokerroksia muutettaviksi seniori- ja opiskelija-asunnoiksi. Samaan kokonaisuuteen kuuluu tontilla 520/2 sijaitseva Helsingin Aikuisopisto, joka on myynnissä ja jota kaavamutoksen myötä esitetään muutettavaksi asuinnoiksi. Vuonna 1965 suunniteltu ja vuonna 1967 valmistunut kokonaisuus on hyvin säilynyt ja ilmentää aikansa toimisto- ja urheilutaloille tyypillisiä pyrkimyksiä. Se on edustava



29.04.2019

esimerkki arkkitehti Einari Teräsvirran arkkitehtuuria. Rakennuskokonaisuus liittyy tiiviisti sekä SVUL:n (Suomen Valtakunnan Urheiluliitto ry) ja Aikuisopiston toimintaan sekä historiaan että Meilahden sairaala-alueen rakentumiseen.

Töölön Urheilu- ja Terveystalon ja Helsingin Aikuisopiston kokonaisuudesta on tehty kaksiosainen rakennushistoriallinen selvitys, jossa Teräsvirran suunnitelman ominaispiirteitä ja rakennuskokonaisuuden arvoja on tuotu esille. Kaavaluonnoksen suojelumääräys on sr-2/a, jossa määritellään Töölön Urheilu- ja Terveystaloa sekä Helsingin Aikuisopistoa kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennuskokonaisuudeksi ja turvataan rakennuksen suojelua jatkossa. Asemakaavamääräyksen mukaisia suojeltavia rakennusosia ovat: julkisivumateriaalit, nauhaikkunat ja ikkunajaoiin sommitteluperiaate, kadunpuoleiset julkisivut katoksineen, tasossa n. +19;5 olevan vesikaton kattoikkunat ja kaarihalli. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Töölön Urheilu- ja Terveystalon käyttötarkoituksen muutoksen selvityksissä on hyvällä tavalla pystytty osoittamaan, että tämän rakennuskokonaisuuden ainutlaatuisia piirteitä voidaan säilyttää, kun keskeisellä paikalla olevasta toimistotilasta rakennetaan asumista opiskelijoille ja senioreille. Selvitys tuo esille, miten Teräsvirran suunnitelman keskeisiä sisätila-aiheita, kuten sisääntuloa, portaita, porrashuoneita, käytäväratkaisuja ja kattoikkunoita on mahdollista säilyttää ja hyödyntää käytön muuttumisesta huolimatta. Luonnoksissa on rakennussuunnitelman alkuperäisen ajatuksen mukaisesti kiinnitetty huomiota tapaan, jolla rakennus liittyy katutilaan ja säilyttää asemansa Auratalon vieressä.

Töölön päiväkotia (Töölö daghem) on rakennettu vuonna 1910 ja sen on suunnitellut eräs Suomen ensimmäisistä naispuolisista arkkitehteistä, Signe Lagerborg-Stenius. Alkuperäinen puurakennus on myöhemmin kytketty kerrostalolaajennukseen, mutta Töölön päiväkotia on edelleen tontillaan hyvin erottuva kaksikerroksinen, kulttuurihistoriallisesti tärkeä huvilatyyppinen puurakennus. Kaavaluonnoksessa säilytettäväksi esitetty rakennus on hyväkuntoinen ja sen julkisivut ovat hyvin säilyneitä ja edustavat aikansa suunnitteluihanteita ja arkkitehtuuria erinomaisella tavalla. Talon toimintaan tärkeänä osana kuuluva kalliainen piha on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja avaa koko korttelia ja näkymiä lounaaseen. Päiväkodin pihalla kasvavat männyt ovat Meilahden alu-



29.04.2019

eelle tyypillisiä ja myös esitetty säilytettäväksi. Töölön päiväkodin suoje-
lumääräys on kaavaluonnoksessa sr-2/b, jossa määritellään rakennus-
ta kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennuk-
seksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sel-
laisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät ra-
kennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muutta-
vat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla
rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennu-
sosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.
Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusi-
maan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa on esitetty tonteilla 520/8 ja 520/14 sijaitsevan
arkkitehti Kaarlo Artturi Pinomaan suunnitteleman Markkinointi-institu-
tin purkua ja mahdollisuutta muodostaa kahdesta tontista uusi tontti nr
520/20, jota jatkossa voidaan hyödyntää asumisen uudisrakentamisel-
le. Markkinointi-instituutin rakennushistoriallisessa selvityksessä on
tuotu esille miten rakennuksen rakentaminen on liittynyt Myynti- ja mai-
noskoulun ja Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen historiaan, oppilaitos-
ten kasvuun ja kehittymiseen, sekä myöhemmin Markkinointi-instituutin
syntyyn. Rakennuksen muodonanto on perustunut sekä ympäristöään
huomioon ottavaan mittakaavaan ja sijoitteluun, että pitkän ja matalan,
arkadein varustettuun kadunsuunteiseen osaan, edustaen samalla
1950- ja 1960-luvun taitteen oppilaitosarkkitehtuuria. Pinomaalle omi-
naista eräänlaista niukkaa ja eleetöntä tyylikkyyttä on kuitenkin mene-
tetty lukuisten rakennuksessa tehtyjen muutosten myötä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis-
ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Tove Hagman, tutkija, puhelin
tove.hagman(a)hel.fi