



10.08.2015

Kaj/1

§ 695

V 26.8.2015, Taka-Töölön korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muuttaminen (nro 12309, Töölönkatu 28)

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutoksen 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12309 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty 5.8.2015
- 3 Havainnekuva, 4.11.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014 liitteineen, täydennetty 9.6.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



10.08.2015

Kaj/1

	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Sibelius-Akatemian käytössä olevan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön ja lisärakentamisen muutostyön yhteydessä.

Tontilla sijaitseva rakennus suojellaan. Uudisosa täydentää kaavamuutosaluetta ympäröivää pääosin 1930-luvulta peräisin olevaa yhtenäistä asuinkerrostalokokonaisuutta. Uudisosan sijainti, koko ja ulkoasu on sovitettu suojeltavaan rakennukseen ja ympäröivään korttelipihaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Muutosalueen pinta-ala on 3 268 m². Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta 8 140 k-m², josta 6 050 k-m² on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m² uutta kerrosalaa.

Esittelijän perustelut



Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Dunckerinkadun päätteenä sijaitsevaa tonttia. Vuonna 1931 valmistuneessa koulurakennuksessa toimii Sibelius-Akatemia. Rakennus on suunniteltu Ammattienedistämislaitoksen käyttöön (arkkitehti Väinö Vähäkallio) ja muutettu koulurakennukseksi vuonna 1980. Nykyisellään siinä on opetus-, harjoitus- ja toimistotiloja, ruokala, konserttisali, galleriatilaa, liikuntatiloja ja soitinkorjaamon tilat. Rakennus on rakennustaiteellisesti, -historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin enimmäiskerrosala on 6 050 k-m². Kaava ei sisällä suojelumerkintöjä rakennukselle. Välittömästi kaavamuutosalueen länsipuolelle sijoittuu osa Pisararadan maanalaista asemakaavaa, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2015.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue) kantakaupungin kaupunkirakenteessa.

Kiinteistön omistaa Helsingin yliopisto/Suomen Yliopistokiinteistöt Oy.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Opetustoiminta rakennuksessa on päättymässä eikä kiinteistöön ole löytynyt nykyistä käyttötarkoitusta jatkavaa toimijaa.

Kaavamuutos perustuu hakijan laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on luonnosvaiheen jälkeen muokattu vuorovaikutuksen perusteella.

Asemakaavan muutoksessa tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Olemassa oleva rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan merkinnällä sr-1. Rakennuksen suojelumerkinnän tavoitteena on turvata rakennuksen suojeluarvojen säilyminen ja se ottaa huomioon kaava-alueen erityispiirteet.

Tontille osoitetaan rakennusala ympäristöään täydentävälle uudisosalle. Sen sijoittumista, korkeutta ja julkisivumateriaaleja ohjataan kaavamääräyksin. Pihamaa on merkitty kauttaaltaan istutetuksi eikä pihamaalle saa sijoittaa autopaikkoja tai huoltorakennuksia. Kaavaan sisältyy lisäksi piha-alueitten kunnostamista, istuttamista ja materiaaleja koskevia määräyksiä.



Autopaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintilaitoksista.

Muutosalueen pinta-ala on 3 268 m². Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta 8 140 k-m², josta 6 050 k-m² on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m² uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan rakennusoikeuteen, joten varsinaista lisärakentamista tontille tulee 1 480 k-m².

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Rakennuksen suojeleminen ja käyttötarkoituksen muutos säilyttävät alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Kaupunkikuvalliset muutokset liittyvät sisäpihan laajennusosaan, joka muuttaa viereisten tonttien näkymiä ja valaistusolosuhteita.

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

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy on 10.3.2014 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että opetustoiminnan korttelialue muutetaan mahdollistamaan asuinkäyttö.

Hakijan konsultti on selvittänyt alueen käyttöä ja täydennysrakentamismahdollisuuksia viitesuunnitelmassa, joka on toiminut kaavamuutoksen pohjana. Luonnosvaiheen jälkeen on tutkittu korttelin varjostusolosuhteita ja muokattu viitesuunnitelmaa vuorovaikutuksen perusteella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaluonnoksesta ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyistä tutkielmista järjestettiin keskustelutilaisuus syksyllä 2014.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kirjeitse ja sähköpostitse esitetty yhdeksän mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Esitetyt mielipiteet kohdistuivat pääasiassa suojeltavan rakennuksen ja pihatilojen käyttöön ja muutokseen sekä uudisosan kokoon, ulkoasuun ja sijaintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien sekä Museoviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mm. rakennuksen arvokkaiden ominaispiirteiden säilymisen turvaamiseen, suunnitteluratkaisujen kehittämiseen ja uudisosan sovittamiseen suojeltavaan rakennukseen ja ympäröivään kortteliin. Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä ja ne on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2014 - 12.1.2015. Ehdotuksesta on tehty kymmenen muistutusta.

Muistutukset ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Muistutukset koskivat suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitusta, alkuperäisen siipiosan ja myöhemmin rakennetun varauloskäyntirakenteen purkamista, uudisosan rakentamista, sijaintia, kokoa ja soveltuvuutta ympäröivään korttelikokonaisuuteen, naapuritonttien asuntojen ja pihatilojen valaistusolosuhteita sekä perheasuntoja edellyttävää määräystä. Lisäksi epäiltiin kaavamateriaalin oikeellisuutta ja kaavaprosessin lainmukaisuutta.

Muistutukset on otettu huomioon tarkentamalla määräyksiä koskien pihatilojen järjestelyjä ja uuden rakennusosan sopeuttamista ympäristöönsä. Kaavaehdotuksen räystäskorot on tarkistettu mittauspiirustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaisiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupungin perusteltuna kannanottona antamat vastaukset muistutuksiin ilmenevät tarkemmin vuorovaikutusraportista.

Lausunnot ja niiden johdosta tehdyt muutokset

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvaosasto, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Museovirasto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Helsingin Energia on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asiaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä



(2014) taajamatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, joka on valtakunnallisesti merkittävää (RKY 2009). Alueen kautta kulkee liikennetunnelin linjaus (Pisarakata). ELY -keskus katsoo, että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja ottaa huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön sille asettamat tavoitteet.

Museovirasto puoltaa ehdotuksen hyväksymistä, mutta esittää kaavamääräyksiin eräitä tarkennuksia. Museovirasto huomauttaa, että arvokkaat sisätilat ja sisätilojen rakennusosat ovat hyvin säilyneitä ja suojelumääräyksen tulisi edellyttää näiden säilymistä pikemminkin kuin palauttamista. Uudisosan kaupunkikuvallista soveltuvuutta koskevat selostukseen kirjatut tavoitteet sekä pihaa koskevat suojelutavoitteet tulisi viedä kaavamääräyksiin.

Kiinteistölautakunnalla, ympäristökeskuksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Muissa lausunnoissa esitettiin kaavamuutosalueen edustalla sijaitsevan jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista osaksi kiinteistön tonttia, palo- ja pelastusnäkökohtien huomioon ottamista erityisesti suhteessa suojelutavoitteisiin sekä kiinteistössä sijaitsevan jakelumuuntamon haalausreitit, ilmanvaihtoon ja muuntamotilaan pääsyyn liittyvien tarpeiden huomioon ottamista.

Rakennusvalvonta toteaa, että kaavaehdotus jättää rakennuslupavaiheessa selvitettäväksi eräitä myös kaavoitukseen liittyviä asioita kuten tontin ulkopuolisia autopaikkoja edellyttävän kaavamääräyksen toteuttamismahdollisuudet, rakenteiden kunnon ja liikennemelun selvittäminen suhteessa kaavan suojelumääräyksiin, lisärakentamisen vara- ja pelastusteiden järjestäminen sekä mm. mahdollisille asuntoparville sijoitettavien asuinhuoneiden luonnonvalonsaanti.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot on otettu huomioon tarkentamalla määräyksiä koskien tavoitetta rakennuksen ja muun ympäristön säilyttämisestä ja uuden rakennusosan sopeuttamisesta ympäristöönsä sekä tarkentamalla suojelumääräystä sisä- ja pihatilojen osalta. Muuntamotilojen sijoittamisesta rakennuksiin määrätään.



10.08.2015

Kaj/1

Tehdyt muutokset ilmenevät tarkemmin liitteestä "Tehdyt muutokset" ja kaavaselostuksesta.

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunnan esitys oli yksimielinen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on päivittänyt selostusta Pisararataa koskevilta osin.

Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 1.7.2015.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 kartta, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 9.6.2015, päivitetty 5.8.2015
- 3 Havainnekuva, 4.11.2014
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014 liitteineen, täydennetty 9.6.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus, Töölönkatu 28 asemakaavan muutos nro 12309.pdf

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



10.08.2015

Kaj/1

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Liite 5 Liite 6 Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto (Koski)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2015 § 190

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Ksv 4564_1, Töölönkatu 28, karttaruutu G3/S3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12309 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



10.08.2015

Kaj/1

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

11.11.2014 Ehdotuksen mukaan

04.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 61

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Kiinteistökartta 61/673 495, Töölönkatu 28

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tonttia 28 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12309 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että muutosalueen tontti 14463/28 on Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:n omistuksessa. Tontilla sijaitsee vuonna 1931 valmistunut koulurakennus.

Muutosehdotuksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Olemassa oleva rakennus ja sen arvokkaat sisätilat suojellaan merkinnällä (sr-1) ja tontille osoitetaan rakennusala uudisosalle.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 140 k-m², josta 6 050 k-m² on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m² uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan rakennusoikeuteen, joten varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus korottaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin 14463/28 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen



10.08.2015

9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.01.2015 § 32

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 20.01.2015 § 21

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Sibeliuksen tilojen muuttamista asumiskäyttöön ja mahdollistaa tontin lisärakentamisen.

Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu julkisesta toiminnasta yksityiseen asumiseen. Rakennuksen edustan jalankulku- ja huoltoreitti, joka nyt on yleistä aluetta, palvelee ainoastaan kiinteistön liikennettä ja huoltoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia rakennuksen sisäänkäynnin jalankulku- ja huoltoreitin muuttamista



10.08.2015

Kaj/1

osaksi kiinteistön tonttia, koska katualue palvelee yksinomaan kiinteistön tarpeita.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12309 edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 15

HEL 2014-000139 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Taka-Töölön (14.ko) asemakaavan muutoksesta nro12309, Töölönkatu 28 seuraavan lausunnon:

Asunnoista poistuminen hätätilanteessa tulee olla mahdollista omatoimisesti porrashuoneita tai varateitä käyttäen tai pelastuslaitoksen avustamana varateiden kautta.

Rakennuksen suojelunäkökohdat eivät saa olla esteenä mm. porrashuoneiden ja kerroskäytävien savunpoiston järjestämiseksi eivätkä ne saa estää tarvittavia porrashuoneiden palo-osastointeja ja huoneistojen välisiä palo-osastointeja.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi