



22.05.2019

Ärende/6

## § 150

### Detaljplaneändring för Topeliusgatan 16 i Bortre Tölö (nr 12493)

HEL 2013-009433 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 503 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 12493, daterad 21.11.2017 och ändrad 29.5.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12493 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 29.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Helen Elnät Ab  
Museiverket, skydd av kulturmiljön  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4



22.05.2019

Ärende/6

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller en tomt som ligger vid Topeliusgatan 16. Målet är att göra det möjligt att riva en skolbyggnad och att bygga flervåningshus. Man har i referensplaneringen anpassat de nya byggnaderna till stadsstrukturen och dimensionerna i omgivningen så att den byggnad som ska ligga vid gatan får ha högst sju våningar samt vind och så att de två hus som ska uppföras på tomtens inre del har tre eller fyra våningar. De delar av kvartersområdena som lämnas utan bebyggelse ska iståndsättas så att de ska kunna fungera som gårdsområde för de blivande invånarna.

I och med detaljplaneändringen uppstår det 5 040 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta och minst 130 m<sup>2</sup> ny våningsyta för affärslokaler. Tomtens exploateringsstal är 1,81. Planläggningen möjliggör byggandet av 55 bostäder. Från tomten avlägsnas den befintliga skolbyggnadens våningsyta, som enligt detaljplanen uppgår till 3 059 m<sup>2</sup>.

Den år 1964 uppförda och åren 1987–1990 utbyggda skolbyggnaden, som länge har stått tom eller underutnyttjad, ska rivas och ersättas med nya bostadshus. Byggnadens byggherre och ursprungliga användare var Svenska Medborgarhögskolan (sedermera Svenska social- och kommunalhögskolan), och den har ritats av arkitekten Erik Kråkström. De nybyggnader som ska uppföras enligt planförslaget har anpassats till tomtens med beaktande av den befintliga stadsstrukturen och kulturmiljöns värden. Samtidigt har man tagit hänsyn till urban exploateringsstäthet för byggandet och planens genomförbarhet. Nybyggnaden utefter gatan bidrar till en enhetligare fasad mot Topeliusgatan jämfört med nuläget, då byggnaden starkt avviker från det övriga byggnadsbeståndet och dess fasad mot gatan är mycket sluten. De affärslokaler som vetter mot gatan kommer att möjliggöra verksamhet med affärer i gatuplan, vilket är typiskt för innerstaden. Målet är att den inre delen av tomtens ska hållas grönskande och att plantera växter som lämpar sig för området och tomtens.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gällande generalplanen med rättsverkningar samt bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål.

För området gäller detaljplan nr 9248 från år 1987. I detaljplanen anges tomtens som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverk-



22.05.2019

samhet (YO). Den byggnadsyta som har anvisats gäller uppförandet av en byggnad i högst tre våningar på tomten. Tomtexploateringsstalet är 1,10. Enligt bestämmelserna ska det finnas planteringar inklusive träd och buskar längs tomtens södra kant. På tomten får anläggas högst 9 bilplatser. Detaljplanen har inga skyddsbezeichnungar.

Det område som är föremål för planeringen hör delvis till en byggd miljö av riksintresse (Museiverket, RKY 2009, höghusområdet i Bortre Tölö).

#### Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 19.12.2017–24.1.2018. Det kom in 10 anmärkningar mot planförslaget.

#### Anmärkningar

Anmärkningarna har delvis samma innehåll. Påpekandena i anmärkningarna gällde byggnadshöjden, -kvantiteten och -placeringen, byggnadens takform, takfönstren och fasadstrukturen, källarens storlek och antalet bilplatser, det underjordiska byggandets inverkan på vattenströmningarna i marken, fällandet av träd på tomten och möjligheten att plantera på tomten, inverkan på granngårdarnas vegetation och huruvida grenar och rötter som sträcker sig mot tomten kan komma till skada, tomtens servicearrangemang och bland annat snöarrangemang, serviceförbindelsens bredd och arrangemang samt bilhissens funktionsduglighet, inverkan på trafiken i korsningen mellan Topeliusgatan och Linnankoskigatan, kartläggningen av områdets värden, grannarnas förändrade utsikt och belysningsförhållanden, bygg- och servicearbete som sträcker sig över på grannens sida, snö och vatten som möjligtvis kan komma att hamna på grannens sida, illustrationsmaterialet, planens ekonomiska genomförbarhetsmål samt rivningsssanering av grannfastigheterna, kompletteringsbyggande och placeringmöjligheterna för skyddstak och andra konstruktioner.

#### Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Museiverket samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

Påpekandena i utlåtandena gällde bullernivåer och ventilationen i byggnaden.



22.05.2019

Ärende/6

Helen Elnät Ab och räddningsnämnden meddelade att de inte har någonting att yttra.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena till utlåtandena ingår i rapporten om växelverkan.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som har framförts i anmärkningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt. För ändringarna i detaljplaneförslaget redogörs det närmare i planbeskrivningens näst sista kapitel. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen godkände 29.4.2019 (§ 281) ett markanvändningsavtal som ansluter sig till planändringen. Avtalet undertecknades 10.4.2019.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12493 kartta, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12493 selostus, päivätty 21.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2017, täydennetty 29.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva
- 4 Maankäytösopimus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

**Utdrag**  
Samkommunen Helsing-

**Bilagor till utdrag**



22.05.2019

Ärende/6

forsregionens miljöjän-  
ter  
Helen Elnät Ab  
Museiverket, skydd av  
kulturmiljön  
Närings-, trafik- och mil-  
jöcentralen i Nyland

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av gene-  
ralplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

## För kännedom

Stadsmiljösektorn  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmiljönämnden  
Stadsmuseet  
Räddningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.05.2019 § 335

HEL 2013-009433 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) kortte-  
lin 503 tontin 1 asemakaavan muutoksen 21.11.2017 päivätyn ja  
29.5.2018 muutetun piirustuksen numero 12493 mukaisena ja asema-  
kaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

29.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi



22.05.2019

Ärende/6

---

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:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta Topeliuksenkatu 16 nro 12493.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten



22.05.2019

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

Hankennumero 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

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.6.2017

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



22.05.2019

Ärende/6

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 Tölö 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-m<sup>2</sup> 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 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 ikkunajaoain 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 lähtökohdana 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 (Tölö 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 alueelle tyypillisiä ja myös esitetty säilytettäväksi. Töölön päiväkodin suojelumääräys on kaavaluonnoksessa sr-2/b, jossa määritellään rakennusta kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä



22.05.2019

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.

Kaavaluonnoksessa on esitetty tonteilla 520/8 ja 520/14 sijaitsevan arkkitehti Kaarlo Artturi Pinomaan suunnitteleman Markkinointi-instituutin purkua ja mahdollisuutta muodostaa kahdesta tontista uusi tontti nr 520/20, jota jatkossa voidaan hyödyntää asumisen uudisrakentamiselle. Markkinointi-instituutin rakennushistoriallisessa selvityksessä on tuotu esille miten rakennuksen rakentaminen on liittynyt Myynti- ja mainoskoulun ja Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen historiaan, oppilaitosten 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 ominaista eräänlaista niukkaa ja eleeöntä tyylikkyyttä on kuitenkin menetetty lukuisten rakennuksissa tehtyjen muutosten myötä.

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

Lisätiedot

Tove Hagman, tutkija, puhelin

tove.hagman(a)hel.fi