



§ 202

Meilahden Töölöntullin asemakaavan muutosluonnos

HEL 2016-014357 T 10 03 03

Hankennumero 5666_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaavan muutos koskee 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 520 tontteja 2, 8, 13, 14 ja 19.

Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen ja arkkitehti Leena Paavilainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Tiia Numminen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37404
tiia.numminen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Töölöntullin asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Töölöntullin asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty



07.11.2017

Asia/8

5 7.11.2017
Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta, joka sijaitsee Meilahdessa Topeliuksenkadun, Töölöntullinkadun ja Stenbäckinkadun rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1960-luvun toimistorakennusten rakennussuojelun ja osittaisen muutoksen asuinkäyttöön, uusien asuinkerrostalojen rakentamisen 1960-luvun koulurakennuksen tilalle sekä Töölön ruotsinkielisen päivä- ja lastenkodin 1910-luvulla rakennetun puisen päärakennuksen rakennussuojelun.

Uutta asuntokerrosalaa on n. 20 000 k-m². Toimi- ja liiketiloja sekä urheilutiloja on noin 6 320 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 500.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vähentää korttelin toimitilan määrää ja muuttaa korttelia asumispainotteiseksi. Korttelin tärkeimmät palvelut, kuten uimahalli- ja urheilutoiminnot sekä päiväkotit säilyvät.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista monipuolisen asuntotarjonnan turvaamisen osalta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen asumisen lisäämisen osalta.



Kaavamuutoksen kanssa on valmisteltu samanaikaisesti poikkeamis- päätöstä, joka koskee pelkästään Töölön Urheilu- ja terveystaloa (tontti 520/19). Poikkeamispäätös on valmisteltu uimahallin peruskorjauksen kiireellisyyden takia. Korjauksen on tarkoitus alkaa jo vuoden 2017 loppupuolella. Uimahallin kanssa samassa kiinteistössä sijaitsevien toimitilojen muutos asumiseen pyritään tekemään yhtä aikaa uimahalliremontin kanssa. Poikkeamispäätös viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa 7.11.2017. Asemakaavanmuutos ja poikkeamispäätös ovat suunnitteluratkaisuiltaan samanlaisia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee nk. Töölöntullissa Taka-Töölön ja Meilahden kaupunginosien rajan tuntumassa kahden sairaalakeskittymän, Meilahden sairaala-alueen ja Laakson sairaalan muodostamalla työpaikkavyöhykkeellä. Yhtenäisen työpaikkavyöhykkeen katkaisee Urheilukadun ja Topeliuksenkadun väliin jäävä alue, jolla sijaitsee kaksi kapeaa asuinkerrostalokorttelia sekä kaavamuutoksen kohteena oleva yleisille toiminnoille varattu kortteli. Kaavamuutoskortteli rajautuu lännessä Topeliuksenkatuun, etelässä Stenbäckinkatuun ja idässä Töölöntullinkatuun. Korttelin rakennuskanta on peräisin pääosin 1960-luvulta lukuun ottamatta 1910 rakennettua ruotsinkielistä päivä- ja lastenkotia ja 1950-luvulla rakennettua päiväkodin lisärakennusosaa sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävää tontin 520/12 asuinrakennusta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1941 ja 1998. Vanhempi asemakaava koskee ainoastaan päiväkodin tonttia. Uudemmas asemakaavassa on kaavamerkinnot YO (opetustoiminnan korttelialue) sekä YH (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa uimahallin ja liikuntatiloja).

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 520 tontit 2, 8, 14 ja 19. Päiväkodin tontti 520/13 on yksityisomistuksessa. Tonttien 8 ja 14 myynnistä rakennusliikkeelle on tehty esisopimus. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta muiden paitsi päiväkodin tontin osalta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavamuutosalueen korttelista on laadittu yritysvaikutusten arvioinnin ja alueellisen tarkastelun sisältävä hankekohtainen esiselvitys alueen toiminnallisesta rakenteesta. Alueen rooli terveyden ja hyvinvoinnin keskuksena (Meilahden kampus ja Laakson sairaala) kasvaa tulevaisuudessa. Yleiskaavan mukaan monipuoliselle elinkeinoelämälle soveltuvien tilojen riittävydestä on huolehdittava. Alueen uudisrakentamispotentiaali on vähäistä, joten käyttötarkoituksen muutokset asumiseen



saattavat heikentää tulevaisuudessa sairaalakampusta tukevien ja muiden yritysten ja elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa kaavaratkaisusta tuloja Markkinointi-instituutin tonttien 8 ja 14 myymisestä sekä Urheilutalon ja TVK-talon tonttien 19 ja 2 käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvasta nousevasta tonttivuokrasta. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos valmisteluaineistoinen olivat nähtävillä yhtä aikaa Urheilutalon tonttia 520/19 koskevan poikkeamishakemuksen kanssa toukokuussa 2017. Hankkeista järjestettiin yhteinen esittelytilaisuus.

Yhteenvedot viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin tullaan käymään läpi myöhemmin kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo, ent. liikuntavirasto)
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen melu- ja ilmanlaatuongelmien huomioimiseen, turvallisten ja terveellisten asuinolosuhteiden järjestämiseen, olemassa olevan putki- ja kaapeli-infran huomioimiseen sekä



varhaiskasvatuksen palvelutarpeiden mahdolliseen lisääntymiseen alueella. Viranomaisten kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä kaavan valmistelun aikana ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin Markkinointi-instituutin tontin (520/8 ja 14) muutoksiin ja TVK-talon tontin (520/2) kiinteistön jatkokehitykseen. Pääasiassa kaavamuutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamuutoksessa esitetyt rakennussuojelutarpeet koettiin tärkeiksi. Mielipiteissä oli jonkin verran ristiriitaisia toiveita, joiden yhteensovittamisen mahdollisuuksien tutkimista tullaan jatkamaan myöhemmin kaavaehdotusvaiheessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Tiia Numminen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37404
tiia.numminen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Töölöntullin asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Töölöntullin asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 7.11.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet
- 2 Hankekohtainen esiselvitys alueen toiminnallisesta rakenteesta



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo 29.6.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 24.5.2017