

TOPELIUKSENKATU 16

TAKA-TÖÖLÖ KORTTELI 503 TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12493
PÄIVÄTTY 21.11.2017

Asemakaavan muutos koskee:

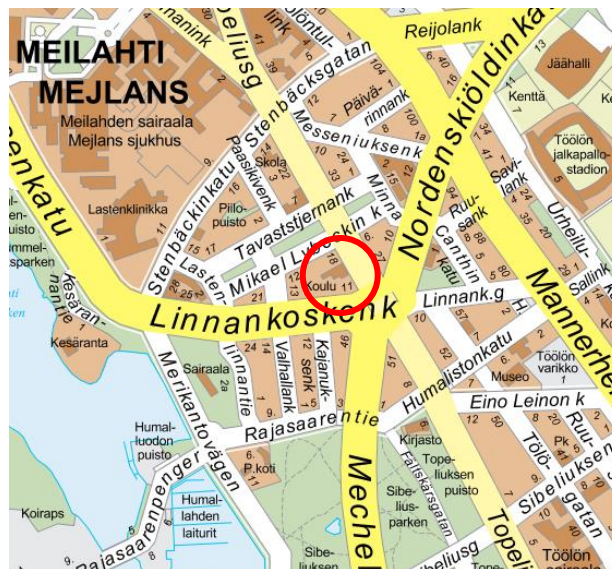
Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 503 tonttia 1

Kaavan nimi:
Topeliuksenkatu 16, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.6.2017
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Taka-Töölössä Topeliuksenkadun varrella osana
kantakaupungin korttelirakennetta.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Milla Nummikoski, arkkitehti,

Janne Prokkola, yksikön päällikkö,

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Tiia Numminen, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Riitta Salastie, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Hanna-Mari Tuominen, Diplomi-insinööri

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Muut viranomaistahot

Museovirasto

Elisa El Harouny, intendentti

Jaakko Holma, intendentti

Hakijataho

Kiinteistö Oy Pasilan Gamma, Timo Sotavalta/

AALTO Ympäristökehitys Oy, Ilari Schouwvlieger

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy,

Kirsi Korhonen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	9
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Viitesuunnitelma: Topeliuksenkatu 16, Luonnossuunnitelma,
Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 11.10.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Topeliuksenkatu 16, Rakennushistoriaselvitys,
Arkkitehtitoimisto ark-byroo 2014.
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Topeliuksenkatu 16.

Tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Kaavamuutoksessa on uutta asuntokerrosalaa yhteensä 4 700 k-m² ja liiketilaa vähintään 130 k-m². Asuntoja kaavamuutoksen mukaisen viitesuunnitelman suunnitteluratkaisussa on 55 kpl. Tontilta poistuu olemassa olevan koulurakennuksen kaavanmukainen kerrosala 3 059 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan ja edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 781 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosalaksi tulee 4 830 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut voimaan 19.1.2007) alue on kerrostalovaltaista aluetta ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Kantakaupunki C2 -aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Suunnittelualue sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto, RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Alueella on voimassa asemakaava nro 9248 (vahvistettu 9.3.1987). Kaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontille on osoitettu rakennusala enintään kolmikerroksiselle rakennukselle. Tonttitehokkuus $e_t=1,10$. Tontin eteläreuna on määrätty istutettavaksi käsittäen myös puita ja pensaita. Tontille saa sijoittaa enintään 9 autopaikkaa. Kaava ei sisällä suojelumerkintöjä.

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1964 valmistunut yksi-kolmikerroksinen koulurakennus, jota on laajennettu vuosina 1987–90. Rakennuksen rakennuttaja ja alkuperäinen käyttäjä on Svenska Medborgarhögskolan (myöh. Svenska social- och kommunalhögskolan) ja suunnittelija arkkitehti Erik Kråkström. Rakennuksen kokonaisala on kiinteistörekisterin mukaan 3 331 m² ja kerrosala 2 729 m². Rakennus poikkeaa tyyliltään ja mittakaavaltaan ympäröivästä rakennuskannasta ja on julkisivuiltaan sulkeutunut suhteessa katutilaan. Rakennus on ollut pitkään tyhjiillään tai vajaalla käytöllä ja sen kunnostaminen terveelliseksi, energiatehokkaaksi ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti ei ole hakijan mukaan taloudellisesti kannattavaa tai mahdollista. Rakennuksen yhteydessä sijaitsee maisema-arkkitehti Måns Ginmanin suunnittelema muurin suojaama puutarha.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavamuutoksen mukaisessa ratkaisussa olemassa oleva koulu-rakennus puretaan ja korvataan asuinkerrostaloilla. Luonnossuunnitelmassa uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee korkeimmillaan seitsemän kerrosta ja ullakon käsittävä rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta. Asuntoja on suunnitelmassa 55 kpl. Kadunvarsirakennuksen pohjakerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan ja istutetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Topeliuksenkadun liikennemäärä on nykyisin noin 16 000 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Topeliuksenkadun kapasiteetin katsotaan riittävän myös tontin uuden käyttötarkoituksen ja rakentamisen mukaisessa tilanteessa. Tonttiliikenne on väistämisvelvollinen Topeliuksenkadun liikenteeseen nähden. Tontin pysäköintitarpeet ratkaistaan tontilla maanlaiseen pysäköintitilaan tukeutuen.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella on kantakaupungin monipuoliset palvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelujen sijoittumisen kadunvarsirakennuksen pohjakerroksen liiketiloihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueella ei ole koskematonta luonnonympäristöä.

Kaavaratkaisu

Tontin sisäpiha rakennetaan istutetuksi käyttöpihaksi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Olemassa oleva rakennus on sijoitettu tontille suotuisat ilmansuunnat huomioiden.

Kaavaratkaisu

Rakennetulla alueella, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin käyttötarkoituksen ajanmukaistaminen ja kaupunkimaisen tehokas rakentaminen on ratkaisuna ekologisesti kestävä. Tontin suunnittelussa on huomioitu suotuisat ilmansuunnat ja tontin istuttamisesta ja hulevesisuunnitelman laatimisesta on määrätty.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto, RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Tontin voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkin-
töjä.

Museovirasto on todennut tontilla olemassa olevan rakennuksen vanhemmalla osalla olevan kulttuurihistoriallista merkitystä korkeatasoisen arkkitehtuurinsa vuoksi sekä osana korkeakoulurakentamisen modernia rakennusperintöä ja tunnustetun arkkitehdin tuotantoa.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevaan rakennukseen on haettu soveltuvaa toimintaa tässä kuitenkaan onnistumatta. Rakennuksen suojelua ilman soveltuvaa toimintaa ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Olemassa olevan rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön on tutkittu, mutta suunnitelmista on luovuttu osittain teknisten riskien ja peruskorjauksen kalliiden kustannusten vuoksi, mutta ensisijaisesti rakennusrungon huonon soveltuvuuden vuoksi.

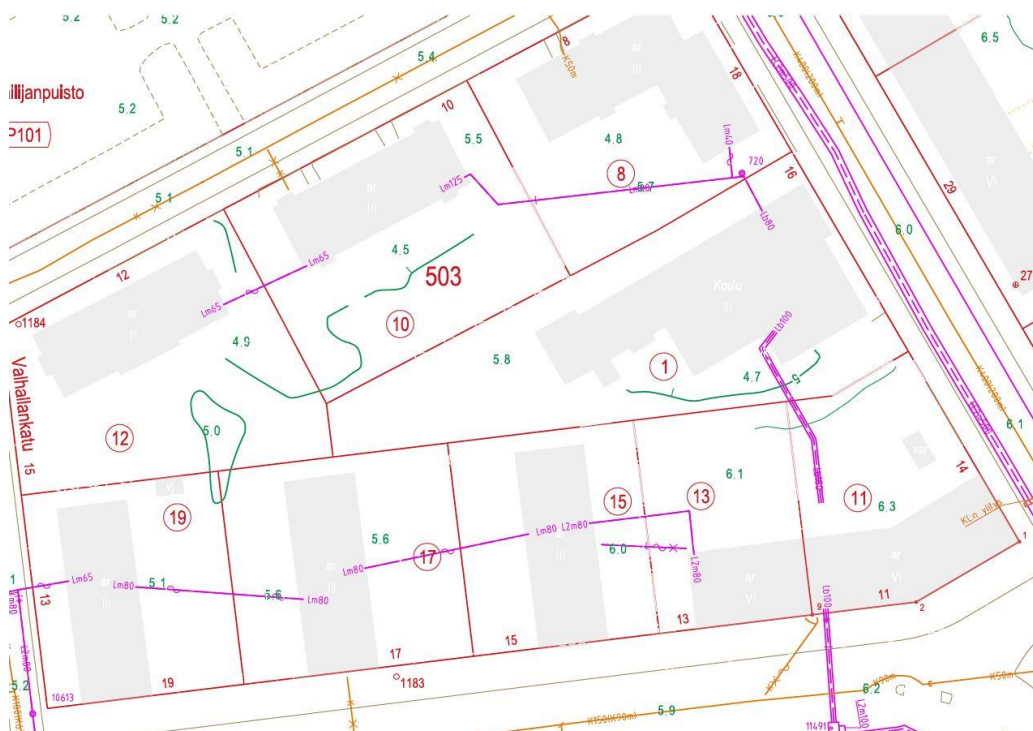
Rakennuksen arvokkaimpien osien säilyttäminen ja tontin osittainen uudisrakentaminen ei ole osoittautunut mahdolliseksi, sillä uudisosa jäisi verrattain pieneksi.

Uudisrakennukset on pyritty sovittamaan huolellisesti Taka-Töölön kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin ja koulurakennuksen läpi kulkee kaukolämpölinja, joka johdtaa kolmelle tontille osoitteissa Mikael Lybeckin katu 8, 10 ja 12.



Kuva: Kaukolämpöjärjestely koulutontin kautta Mikael Lybeckin katu 8, 10 ja 12 tonteille

Kaavaratkaisu

Tontti liitetään yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Koulurakennuksen purku aiheuttaa sen, että Mikael Lybeckin katu 8, 10 ja 12 kaukolämpölinja tulee uudelleenreitittää.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä noin +5,0 - +6,0. Tontti on pääosin tasainen. Luonnontilainen maanpinnan korkeusasema on ollut tasossa noin +3,0 - +4,0. Tämän päälle on tehty täyttöä nykyisen maanpinnan tasoon. Täytekerrosten laadusta ei ole tietoa. Täyteen alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee välillä noin 1 - 3 m. Tontilla olevan koulun vanhempi osa on perustettu kaivinpaaluilla. Uudempi osa on perustettu teräsbetoni- ja teräspaaluilla. Nykyisessä rakennuksessa on kellarikerros, jonka lattia on tasossa noin +3,5 (suunnitelmapiiirustuksissa vuodelta 1963 tasossa +3,20). Pohjavedenpinnan korkeusasema tontin itäreunassa on vaihdellut välillä noin +3,4 - +4,2.

Tontti on rakennettavuudeltaan normaalia pehmeikköä. Suunnitellut rakennukset perustetaan paaluilla kantavan pohjamaan vaaraan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Topeliuksenkadun liikenteestä aiheutuu tontille melu- ja ilmalaatuhaittoja.

Kaavaratkaisu

Suunnitteluratkaisulla on pyritty minimoimaan Topeliuksenkadun liikenteen aiheuttamat häiriöt sijoittamalla rakennukset sisäpihaa suojaten. Kadunvarsirakennukseen ei tule toteuttaa yksinomaan Topeliuksenkadun suuntaan aukeavia asuntoja. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys katuliikenteen aiheuttamasta melusta ja tarvittaessa suunnitelmat julkisivujen melusuojauksesta siten, että sisällä saavutetaan melutason ohjearvot.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueelle suunnitellut rakennukset ovat korkeimmillaan neljä- ja seitsemänkerroksisia.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen pelastuspaikat on suunniteltu sisäpihalle, jonne järjestetään pelastusreitit ja -paikat.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen. Ennen kaavoitusta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo 2014) tontin ja lähialueen suunnitteluhistorian kartoittamiseksi ja olemassa olevan rakennuksen ja piha-alueen suojeluarvojen määrittämiseksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupungille kohdistuu tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovi-
taan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotte-
luissa.

Vaikutukset elinympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset on sovitettu tontille olemassa oleva kaupunkirakenne, kulttuuriympäristön arvot ja samalla kaupunkimainen rakentamistehokkuus ja suunnitelman toteuttamiskelpoisuus huomioiden. Kaupunkikuvallinen sovittaminen pyritään varmistamaan useilla määräyksillä rakennuksen kokoon, ulkoasuun ja toteutuksen laatuun liittyen. Kadunvarren uudisrakennus eheyttää Topeliuksenkadun katujulkisivua verrattuna olemassa olevaan, muusta rakennuskannasta voimakkaasti poikkeavaan ja kadun puoleiselta julkisivultaan hyvin suljettuun rakennukseen. Kadulle avautuvat liiketilat mahdollistavat kantakaupungille ominaisen kivijalkaliiketoiminnan. Tontin uudisrakentaminen tulee väistämättä muuttamaan näkymiä ja valaistusolosuhteita alueella, mutta muutosta ei katsota kohtuuttomaksi nykyisten asukkaiden olosuhteiden kannalta.

Tontin sisäosa pyritään pitämään vihreänä ja istuttamaan alueelle ja tontille soveltuvia kasveja käyttäen, kuitenkin pihakannen yläpuoliset rajoitetut istutusmahdollisuudet ja pelastusreitit huomioiden. Kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on vuorovaikutuksen tuloksena lisätty lähitonttien mallin mukainen istutusvyöhyke tuomaan vihreyttä katutilaan.

Tontin rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että naapuritonttien rakennukset tai kasvillisuus eivät vahingoitu.

Kaavamuutos vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen/palveluiden sijoittumismahdollisuuksiin siten, että yleisten rakennusten tontti muutetaan asumiseen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Topeliuksenkadun kapasiteetin katsotaan riittävän myös tontin uuden käyttötarkoituksen ja rakentamisen mukaisessa tilanteessa. Tonttiliikenne on väistämisenvelvollinen Topeliuksenkadun liikenteeseen nähden. Tontin pysäköintitarpeet ratkaistaan tontilla maanlaiseen pysäköintitilaan tukeutuen. Liiketilojen asiakkaille ei ole vaadittu toteutettavaksi autopysäköintipaikkoja, sillä tilat ovat hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä tai julkisilla kulkuneuvoilla. Ajoväylien mitoituksessa on huomioitu huolto- ja pelastusajon tarpeet ja kalusto.

Asemakaavamuutos luo edellytykset normaalin yhdyskuntateknisen huollon palveluiden järjestämiselle tontilla.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sovittaen uudet rakennukset olemassa olevaan kaupunkirakenteen ja rakennuskantaan.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut voimaan 19.1.2007) alue on kerrostalovaltaista aluetta ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Kantakaupunki C2 -aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Helsingin maanalaisten yleiskaavan nro 11830/2 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisten yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9248 (vahvistettu 9.3.1987). Kaavan mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontille on osoitettu rakennusala enintään kolmikerroksiselle rakennukselle. Tonttitehokkuus $e_t=1,10$. Tontin eteläreuna on määrätty istutettavaksi käsittäen myös puita ja pensaita. Tontille saa sijoittaa enintään 9 autopaikkaa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 9.10.2017.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto, RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 tontin edellisen omistajan hakemuksesta. Hakemus on päivitetty vuonna 2017 nykyisen omistajan toimesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala
- Senaatti-kiinteistöt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja kaupungin verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6, 00099 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Töölön kirjastossa 13.6.2017 klo 18–20.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon, Topeliuksenkadulla kulkevaan kaukojäähdytyslinjaan, olemassa olevan rakennuksen vanhemman osan suojeluarvoihin ja sen säilyttämiseen lähtökohtana tontista käydylle tarjouskilpailulle ja tehdylle suunnitelmalle sekä rakennusten sijoitteluun tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin läpi kulkeva kaukolämpöjohto on suunniteltu reititettäväksi viereisiin kiinteistöihin uudelleen ja selvitetty tarkemmin perusteita purkavaan saneeraukseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin käyttötarkoitukseen ja olemassa olevan rakennuksen (osittaiseen) säilyttämismahdollisuuteen, kaavamuutoksen hankelähtöisyyteen ja suunnitelmien kehittämiseen tarjouskilpailun lähtökohdista, liiketilojen sijoittamiseen tontille ja niiden asiakkaiden pysäköintimahdollisuuksiin, tontin, alueen ja kadunvarren vehreyteen ja puustoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioon ottamiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen tähän sijoittelultaan, kooltaan ja arkkitehtuuriltaan, tonttitehokkuuteen, alueen asukkaiden muuttuviin olosuhteisiin, näkymiin ja valoisuuteen liittyen, vaikutuksiin Topeliuksenkadun liikenteeseen ja pysäköintimahdollisuuksiin alueella, tontin ajo-, huoltoajo- ja pelastusmahdollisuuksiin, havainnekuvien totuudenmukaisuuteen puuston suhteen sekä alueen muiden tonttien täydennysrakentamiseen jatkossa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallista sovittamista ohjataan useilla määräyksillä, pihan toteutuminen mahdollisimman istutettuna ja vehreänä pyritään varmistamaan määräyksillä ja kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on lisätty istutusvyöhyke. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 21.11.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 13.10.2017
Kaavan nimi Topeliuksenkatu 16
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 22.05.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2781 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2781

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2781	100,0	4700	1,69	-0,2781	-2929
A yhteensä	0,2781	100,0	4700	1,69		
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2781	-3059
C yhteensä						
K yhteensä						130
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2781	100,0	4700	1,69	-0,2781	-2929
A yhteensä	0,2781	100,0	4700	1,69		
AK	0,2781	100,0	4700	1,69		
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2781	-3059
YO					-0,2781	-3059
C yhteensä						
K yhteensä						130
K						130
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TOPELIUKSENKATU 16, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Topeliuksenkadulla suunnitellaan koulurakennuksen purkamista ja korvaamista asuinkerrostaloilla. Luonnossuunnitelmassa on seitsenkerroksinen asuinrakennus kadun varrella ja kaksi kolmi-nelikerroksista asuinrakennusta tontin sisäosassa. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Töölön kirjastossa 13. kesäkuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Topeliuksenkatu 16. Koulukäyttö kiinteistössä on päättynyt ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen. Uudet rakennukset on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että kadun varrella sijaitsee seitsenkerroksinen rakennus ja tontin sisäosassa kaksi kolmi-nelikerroksista rakennusta.

Rakentamatta jäävät korttelialueet kunnostetaan tulevien asukkaiden pihatiloiksi.

Asemakaavan tavoitteet pohjautuvat kaupungin strategian tavoitteisiin täydennysrakentamisen edistämisestä ja asuntojen kaavoittamisesta keskustoihin. Asemakaava noudattaa myös uuden yleiskaavan tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seutua koskevien erityistavoitteiden mukaan riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys ja merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta suunnittelua ohjaa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Töölön kirjaston Mika Waltari -salissa, Topeliuksenkatu 6, 13.6.2017 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (luonnossuunnitelma) on esillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Töölö-Seura ry
 - Töölön kaupunginosat – Töölö ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - pelastuslaitos
 - kulttuuripalvelut

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viereille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1987) alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut voimaan 19.1.2007) alue on kerrostalovaltaista aluetta ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Kantakaupunki C2 -aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Suunnittelualue sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto, RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Topeliuksenkatu 16, Luonnossuunnitelma (Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy, 2017)
- Topeliuksenkatu 16, Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2014)

Tontilla sijaitsee nykyisin 1964 valmistunut yksi-kolmikerroksinen koulurakennus, jota on laajennettu vuosina 1987–90.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Milla Nummikoski, arkkitehti, p. (09) 310 37477,
milla.nummikoski@hel.fi

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

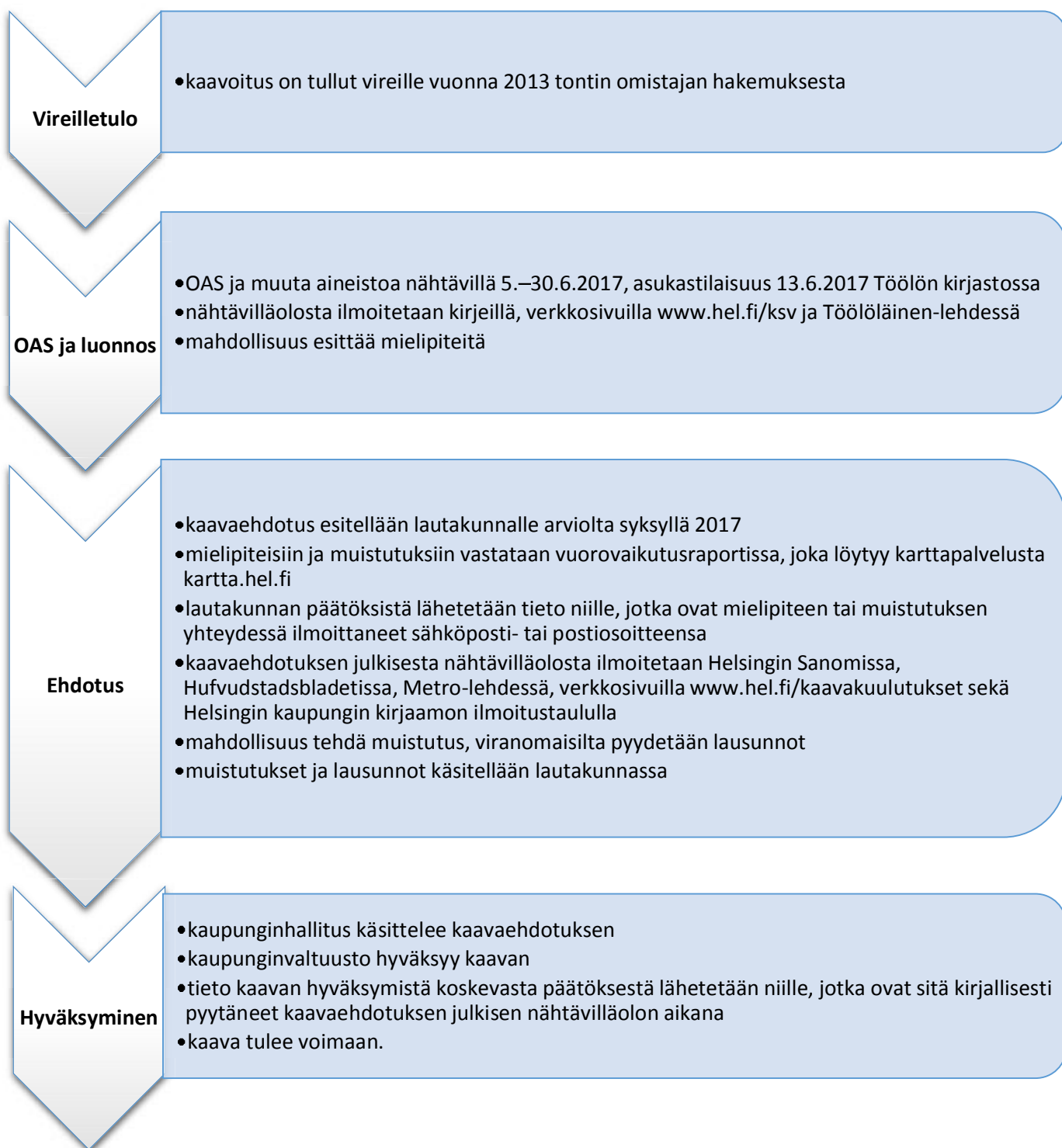
Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahtipalvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





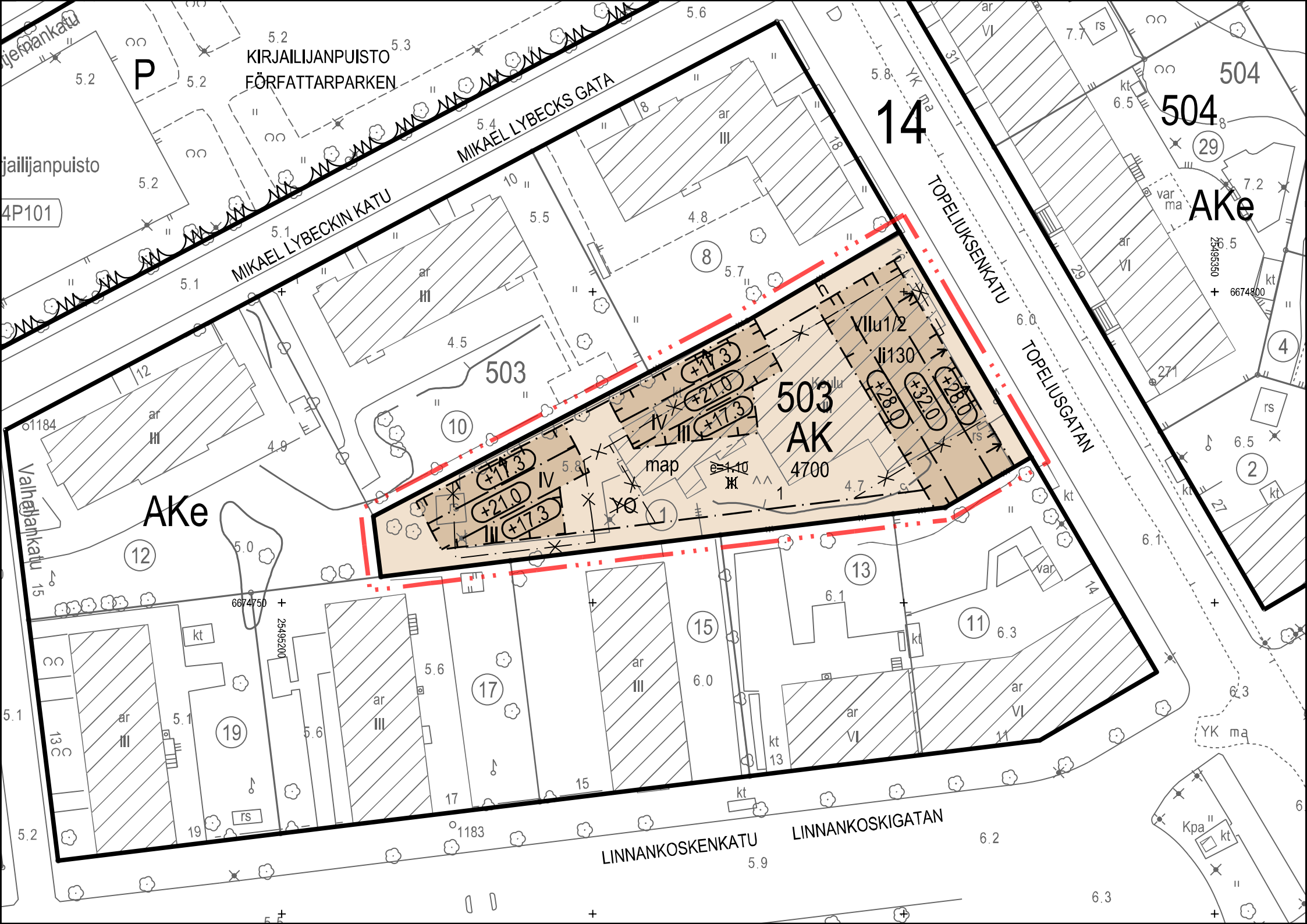
Sijaintikartta
Taka-Töölö kortteli 503 tontti 1
Topeliuksenkatu 16

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



Ilmakuva
Taka-Töölö kortteli 503 tontti 1
Topelliuksenkatu 16

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

503

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

4700

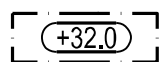
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

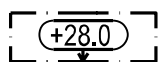
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VIIu1/2

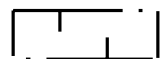
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



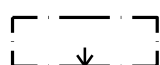
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



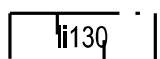
Rakennuksen vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylin korkeusasema.



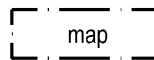
Rakennusala.



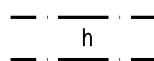
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala, johon on ensimmäiseen kerrokseen rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa. Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Maanalainen pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle. Poistoilmakanava saadaan rakentaa rakennusrungon sisälle asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

RAKENNUKSET

Rakennukset tulee arkkitehtuuriltaan sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Rakennusten suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista.

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja kolmikerrosrapattuja lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseiniä. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivujen tulee olla väritään vaaleat.

Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleisille julkisivuille. Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Kadunvarsirakennuksen maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen vesikaton ylimpien korkeus-
asemien yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä
laitteita tai muita rakennelmia.

Pääovien pintarakenteen tulee olla puuta.

TILAT

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kadunvarsirakennuksen asunnot eivät saa avautua yksinomaan Topeliuksenkadun suuntaan.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa haraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja vähintään 1,5 % tontin kerrosalasta sekä riittävät varastotilat. Asukkaiden varastot ja yhteistilat, kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitilan, teknisiä tiloja ja väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jätehuone ja muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

PIHA-ALUEET

Piha-alue on rakennettava ja kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen. Piharakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Betonikiveä ei saa käyttää.

Alueen pihamiljöön vihreä luonne tulee säilyttää. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava.

Pihakannen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvualustan ja istutusten paino sekä pelastusajon edellytykset.

Katualueen ja kadunvarsirakennuksen väliin jäävä alue tulee kulkuväyliä lukuun ottamatta istuttaa. Rakennuksen sisäänkäynneille johtavat kulkuväylät tulee rakentaa kadun kanssa samaan tasoon. Kulkuväylien materiaalin tulee olla luonnonkivi, tiili tai sama kuin katualueella.

Tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johdtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Piha-alueen maanvaraisissa osissa tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi.

Autopaikkoja tai jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.

POLKUPYÖRÄ- JA AUTOPAIKAT

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asutokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava sisätiloihin.

Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään suurempi luvuista 1 ap/135 k-m² tai 0,5/asunto.

MUUTA

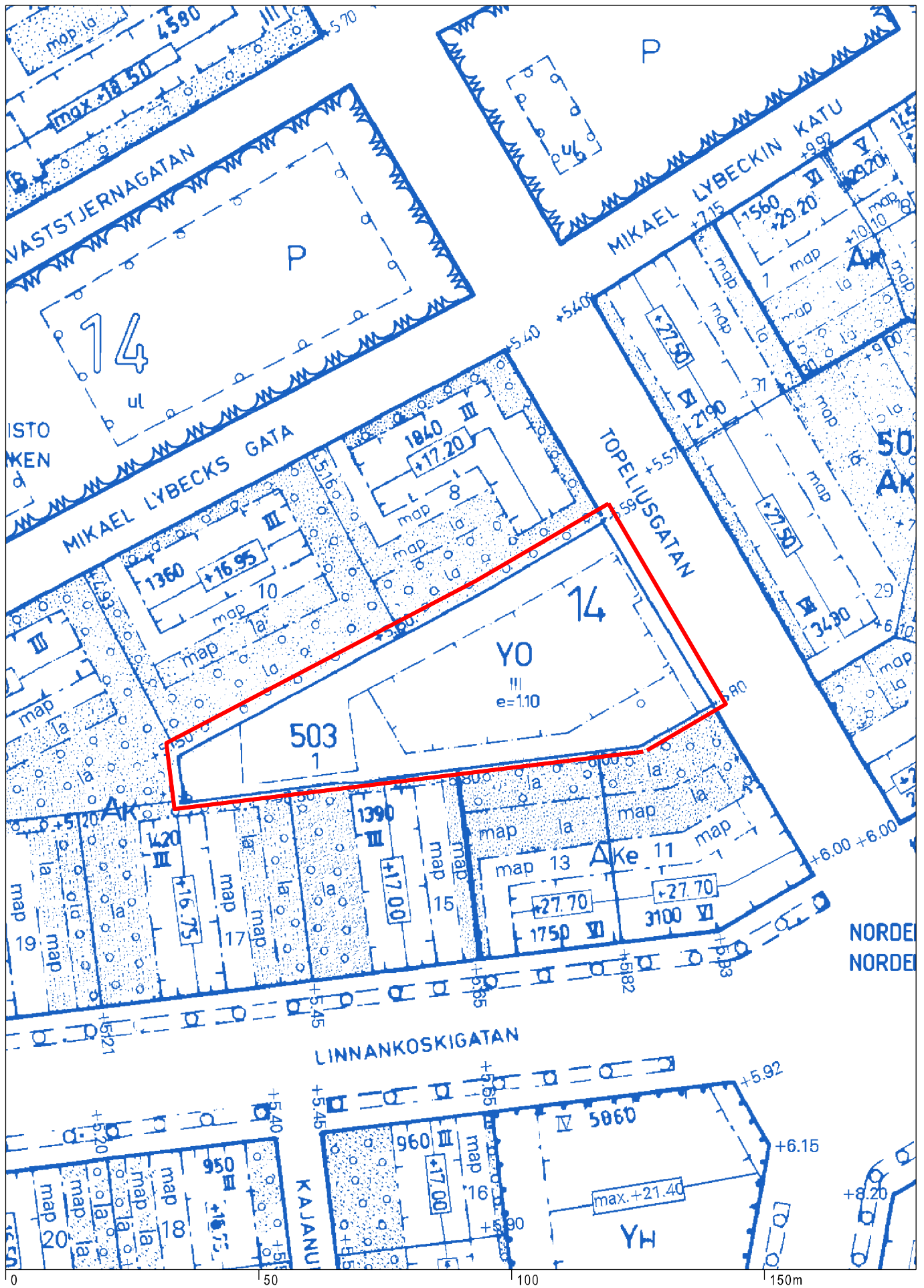
Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintitilaan on järjestettävä rakennuksen kautta. Autohissi tai ajoluiska on sijoitettava rakennukseen ja siitä on järjestettävä yhteys Topeliuksenkadulle.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys katuliikenteen aiheuttamasta melusta ja tarvittaessa suunnitelmat julkisivujen melusuojauksesta siten, että sisällä saavutetaan melutason ohjearvot.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.





Ote ajantasa-asemakaavasta
Taka-Töölö kortteli 503 tontti 1
Topeliuksenkatu 16

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki





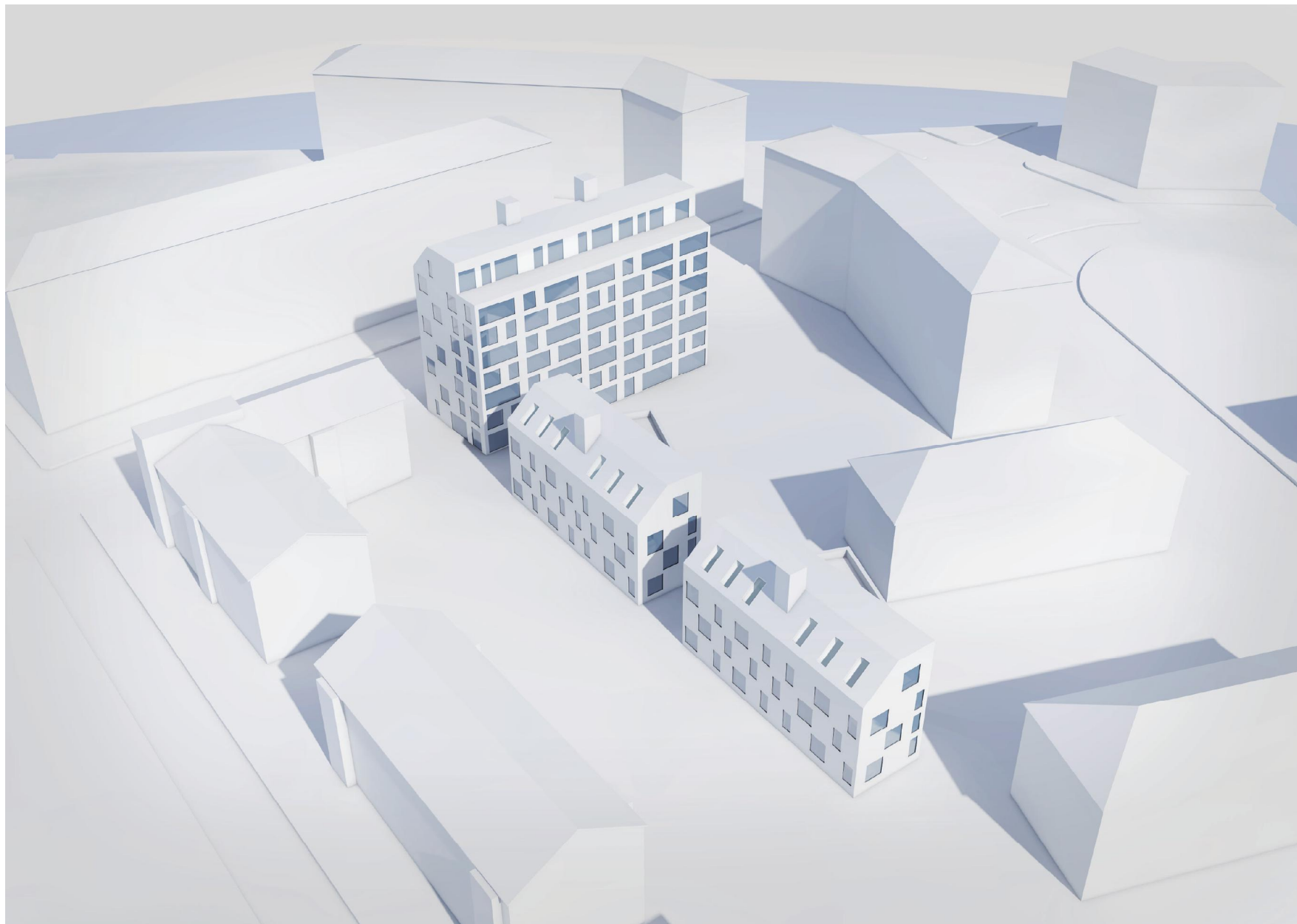
Perspektiivi Topeliuksenkadulta etelästä



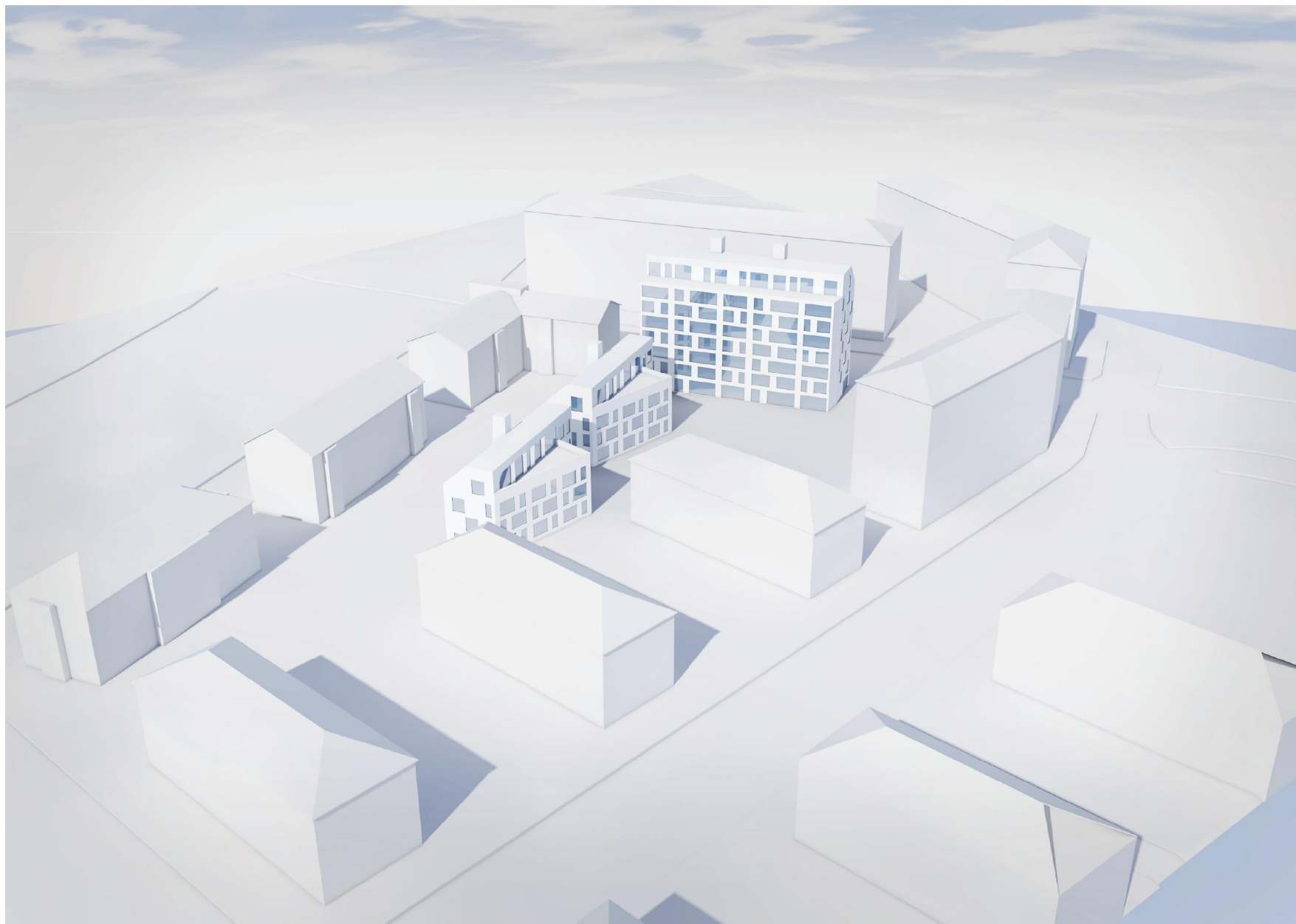
Perspektiivi Topeliuksenkadulta pohjoisesta



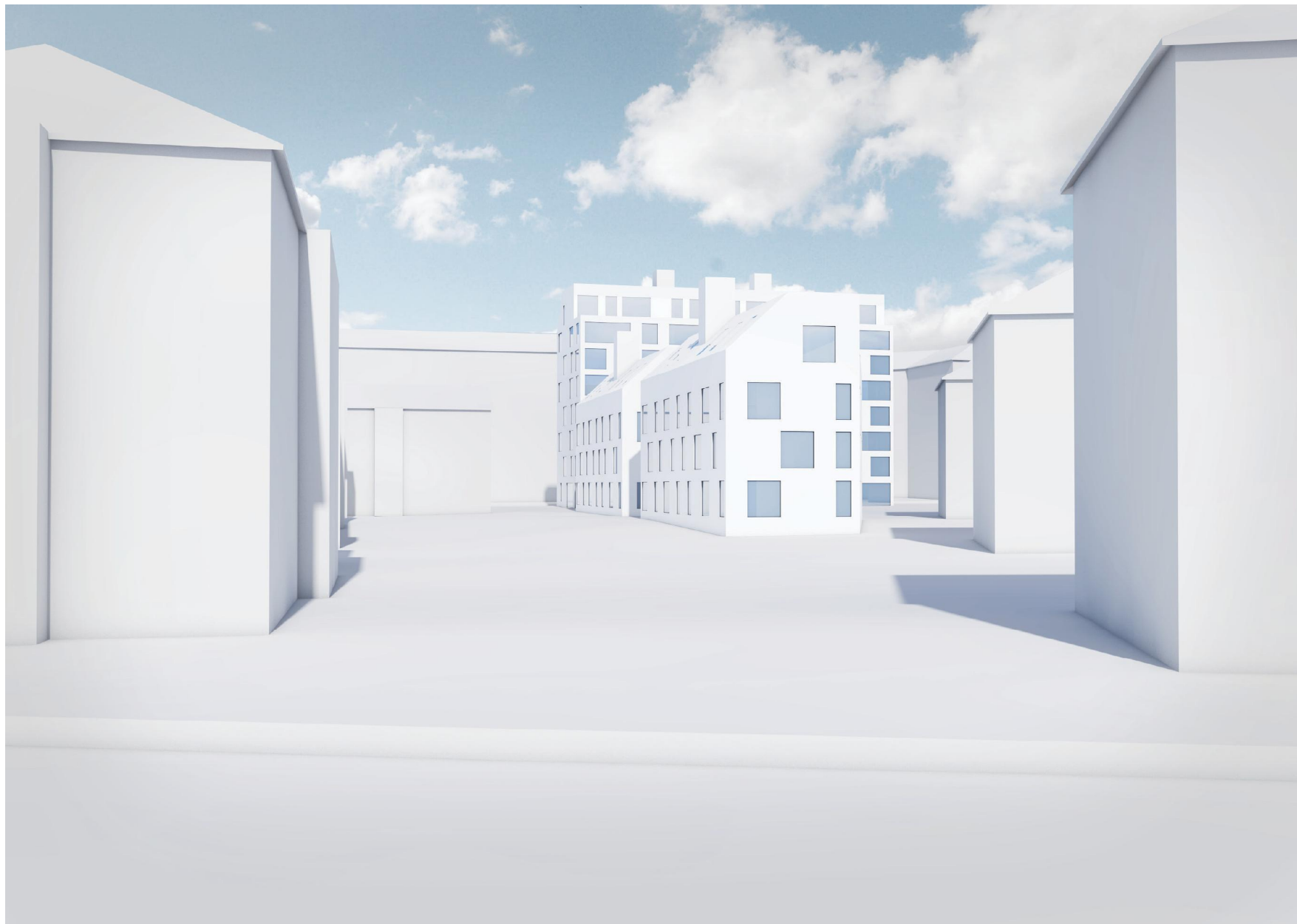
Perspektiivi Mikael Lybeckin kadulta



Lintuperspektiivi luoteesta



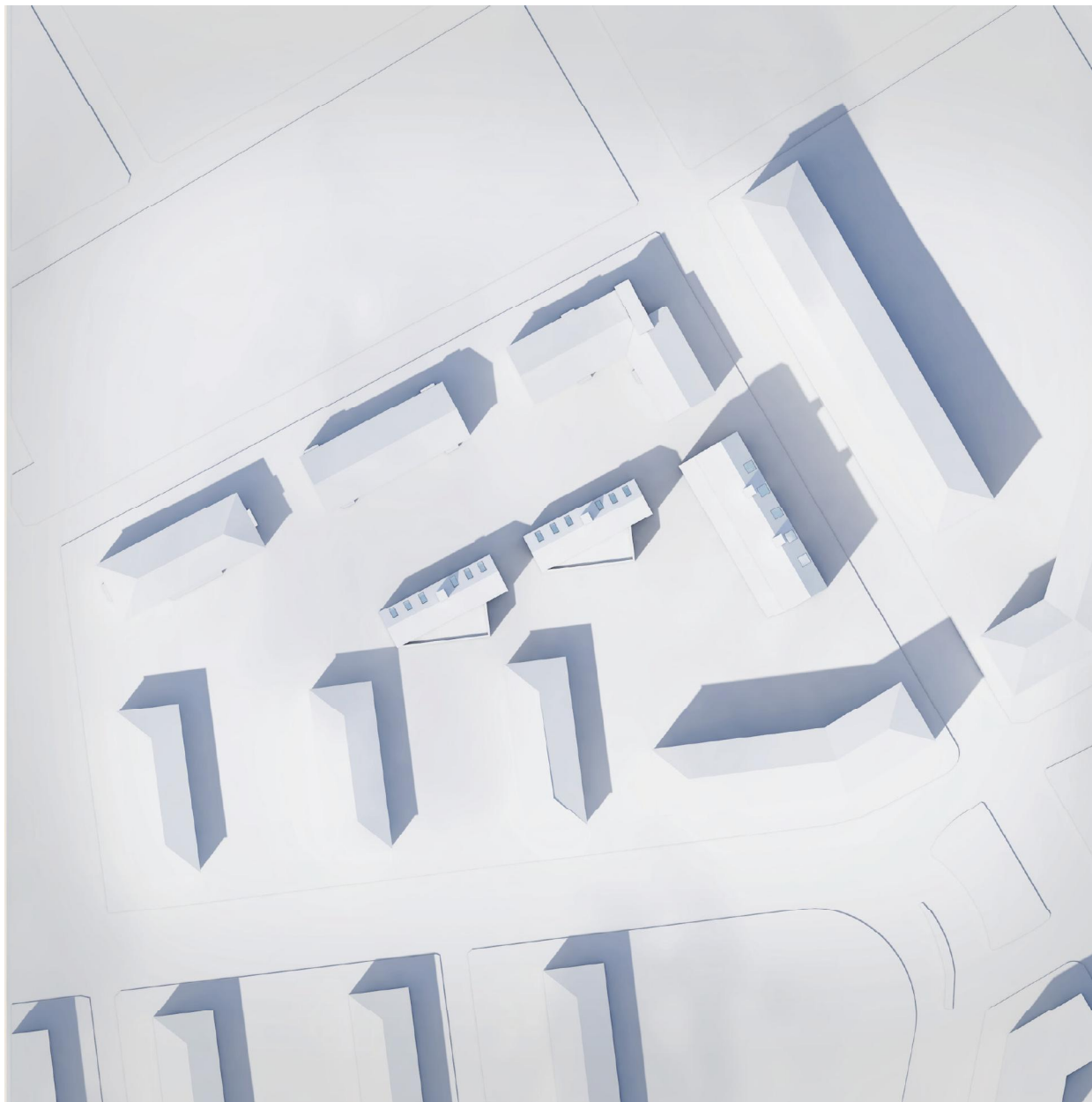
Lintuperspektiivi lounaasta



Näkymä sisäpihalta lännestä



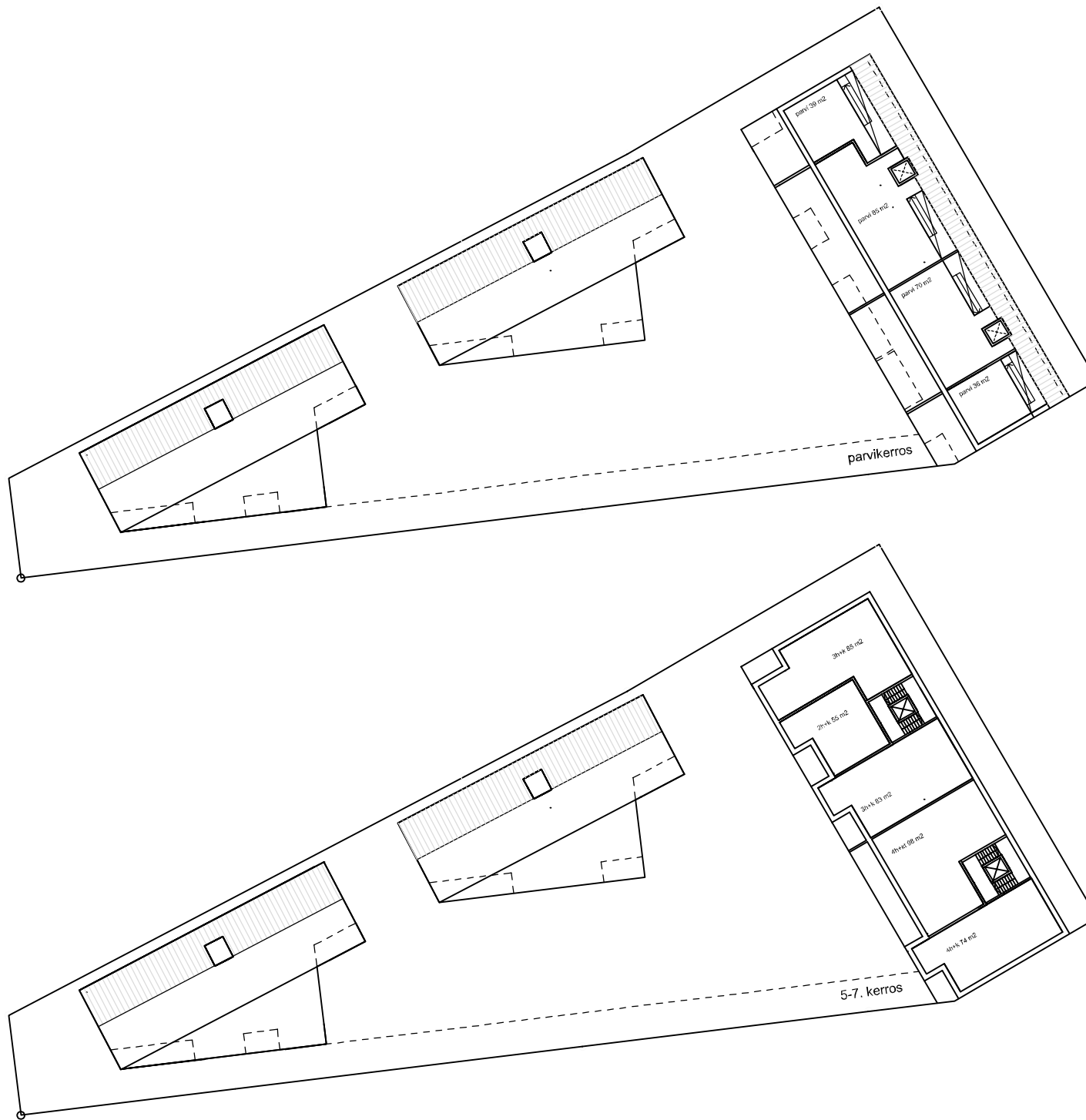
Näkymä Linnankoskenkadulta

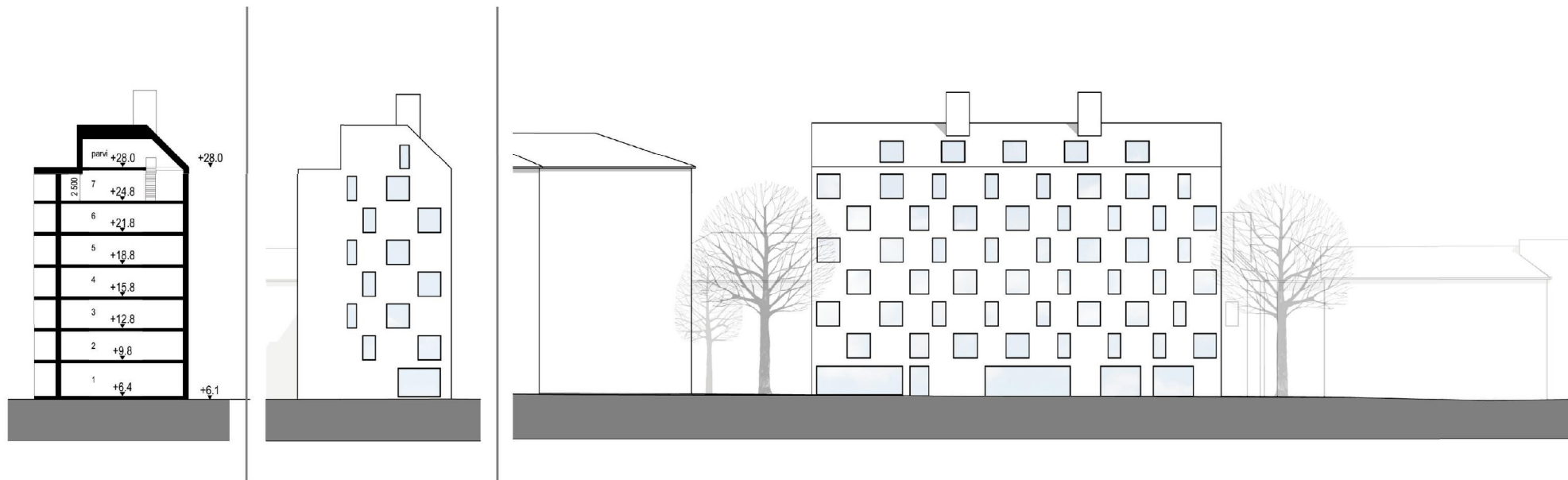


Projekio ylhäältä



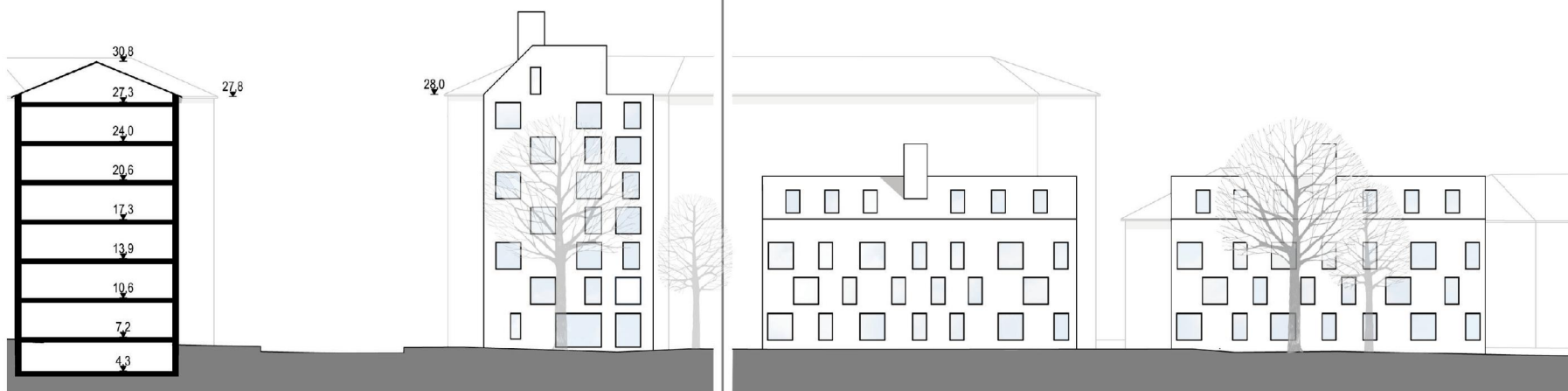
ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY





Julkisivu kaakkoon

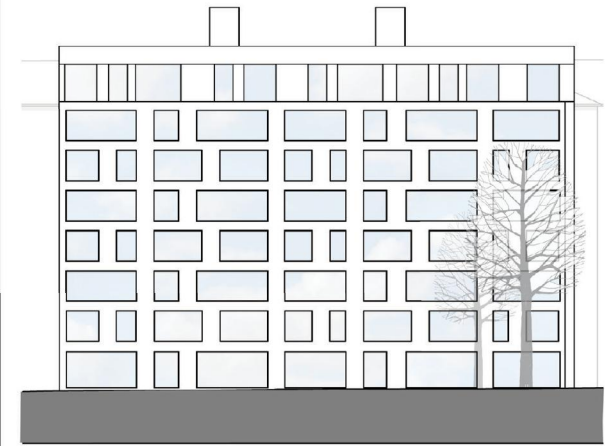
Julkisivu Topeliuksenkadulle
(koiliseen)



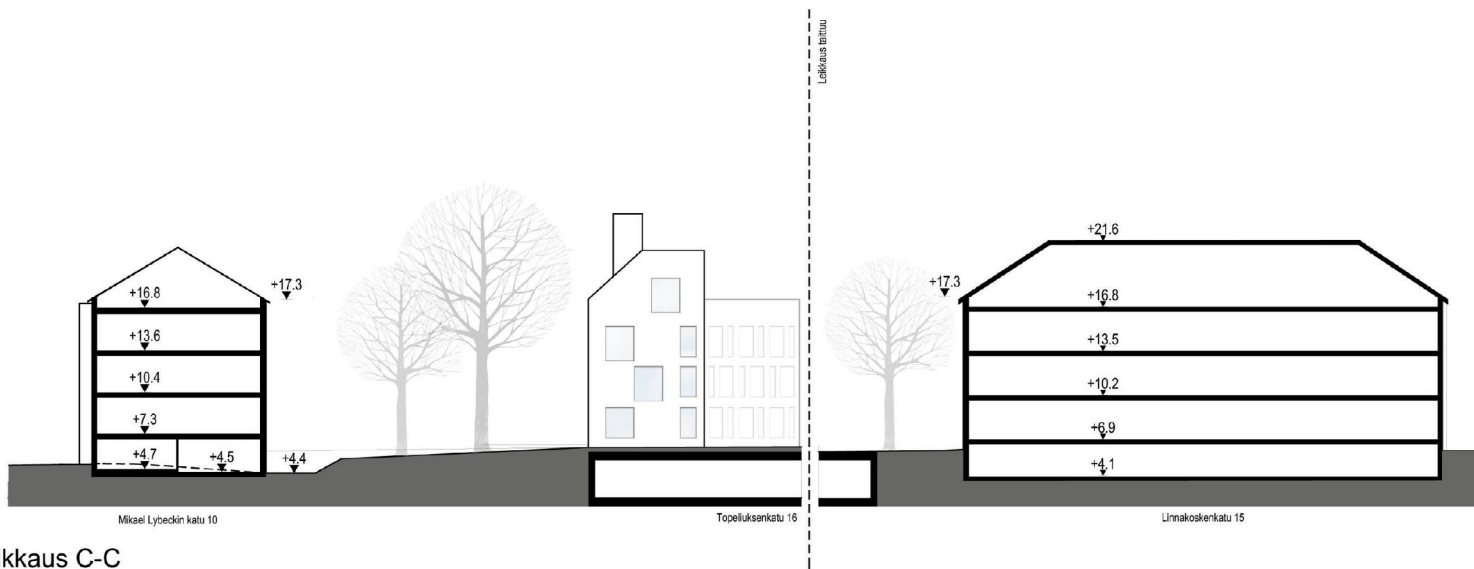
Julkisivu luoteeseen



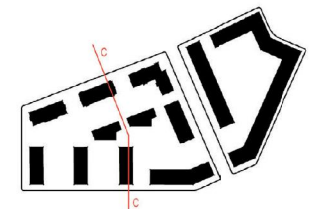
Julkisivu etelään



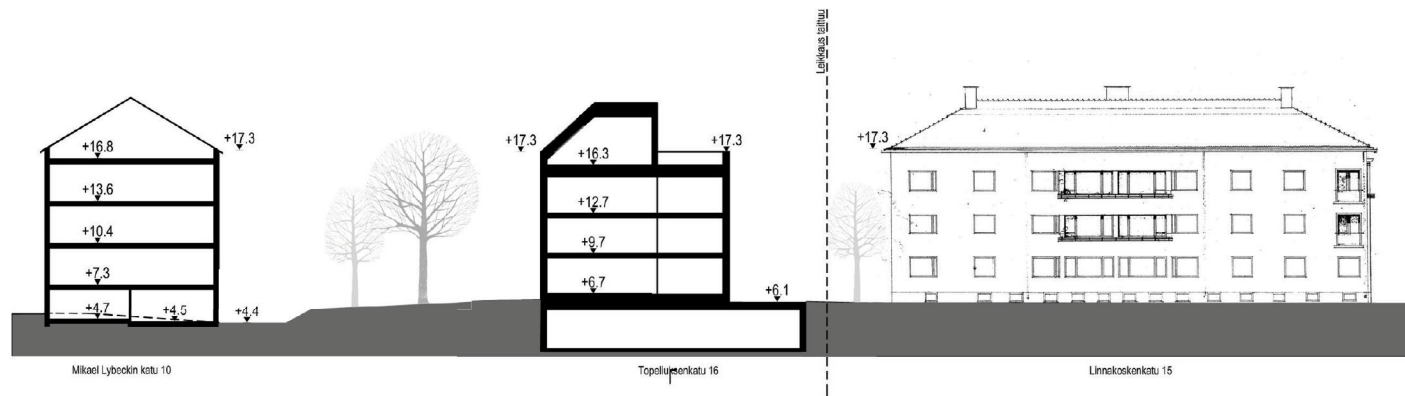
Julkisivu sisäpihalle
(lounaaseen)



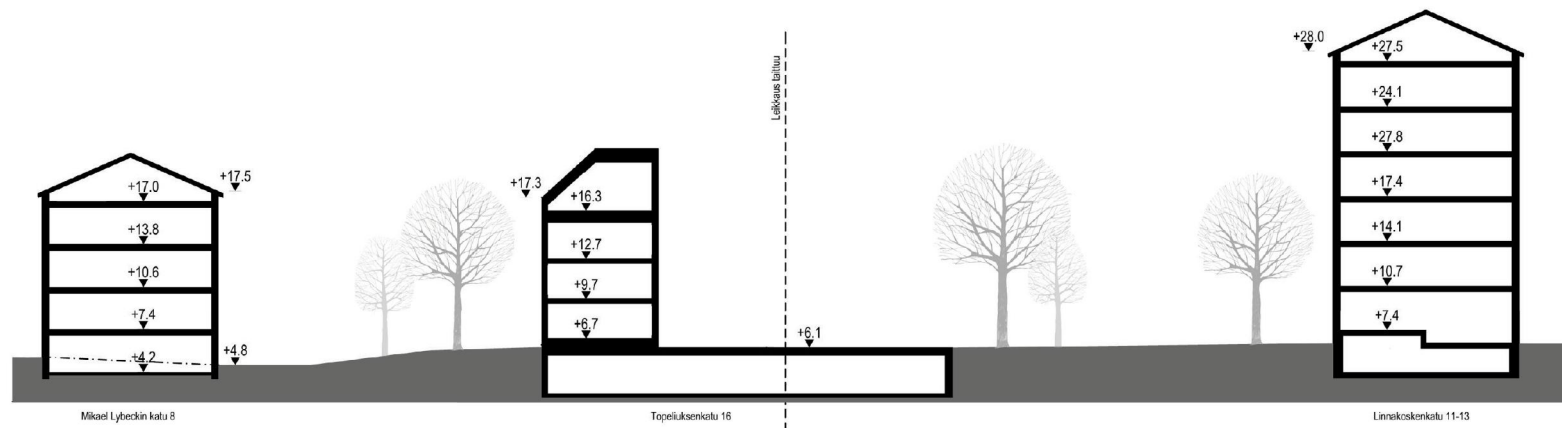
Leikkaus C-C



LEIKKAUS A-A JA B-B



Leikkaus A-A



Leikkaus B-B