



TAKA-TÖÖLÖ

KORTTELI 464, TONTTI 15

POHJOINEN HESPERIANKATU 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12315
PÄIVÄTTY 2.12.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelin 464 tonttia 15

Kaavan nimi: Urlus-säätiö
Hankenumero: 0961_7
HEL 2012-009892

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.12.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Kaavamuutos koskee Taka-Töölössä Pohjoisen Hesperiankadun
ja Töölöntorinkadun kulmassa olevaa yhtä tonttia.



LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Rakennushistoriaselvitys 2014, Arkkitehtuuritoimisto Helena Hökkä Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Jukka Kähkönen
toimistopäällikkö arkkitehti Janne Prokkola
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
liikenneinsinööri Mika Kaalikoski
tekniis-taloudelliset asiat, insinööri Peik Salonen ja insinööri Kati
Valkama
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

Kaupunginmuseo:

yksikön päällikkö Anne Mäkinen

Hakija

Urlus-säätiö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
Tavoitteet	4
Mitoitus.....	4
Korttelialueet	5
Liikenne.....	5
Palvelut	5
Luonnonympäristö.....	6
Suojelukohteet	6
Yhdyskuntatekninen huolto	6
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	6
Ympäristöhäiriöt	7
Pelastusturvallisuus.....	7
Vaikutukset.....	7

LIITTEET

- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet
- 3 Seurantalomake
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavan muutos tai sen pienennös
 - Havainnekuva
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
- 6 Kuvaliite suojelukohteista

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kiinteistö Oy Urlus Helsingin suojeluskuntatalo suojellaan. Asemakaavan muutoksella turvataan rakennuksen ja sen arvokkaiden sisätilojen säilyminen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa 2 450 k-m² asumisen sijoittamisen Urlus-säätiön omistamaan rakennukseen. Muuten kaavassa päivitetään sekä merkintä ajan tasalle liikerakennuksen korttelialueeksi, että tontin kerrosala vastaamaan nykytilannetta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Urlus-säätiön aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla sekä kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavaa on valmisteltu yhdessä kaupunginmuseon kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asumisen sijoittamisen rakennukseen sekä muuttaa tontin käyttötarkoitus muilta osin vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennus suojellaan.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 3 652 m².

Tarkistettu kerrosala on 13 000 k-m², josta asumista saa olla enintään 2 450 k-m².

Korttelialueet

Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 tontti on virasto- ja hallintorakennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta

Alue on RKY-alue (Taka-Töölön kerrostaloalue, RKY 2009). Alue on Docomomo-alue (Taka-Töölön asuinalue).

Alue sijaitsee Taka-Töölössä kantakaupungin rakennetussa kaupunkirakenteessa. Tontilla sijaitseva rakennus on suunniteltu Suojeluskunnan käyttöön. Tuolloin rakennuksessa oli asuntoja sekä yhdistyksen tiloja. Rakennus toimii nykyään liikerrakennuksena, jossa on toimistoja, liiketiloja, päiväkotia ja ravintola.

Liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialue (KTA)

Olemassa oleva rakennus suojellaan. Käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan olevaa. Uutta asumista saa sijoittaa enintään 2 450 k-m².

Liikenne

Lähtökohdat

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3300 ajoneuvoa/ vrk. Töölöntörinkadulla ja Döbelninkadulla liikennemäärä on noin 2100 ajoneuvoa/ vrk.

Alueen asukaspysäköinti sijaitsee pääsääntöisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan rakennuksen sisällä.

Olemassa olevat autonsäilytyspaikat 58 ap hyödynnetään täysimääräisesti. Tontille on myös osoitettava myös polkupyöräpaikkoja.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella on hyvät kantakaupungin palvelut.

Rakennukseen saa sijoittaa liiketiloja sekä päiväkodin tiloja.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Urlus-säätiön omistama rakennus on entinen Helsingin suojeluskuntapiirin talo. Tällä hetkellä rakennus on pääosin toimistokäytössä. Entinen suojeluskuntapiirin talo on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, (RKY 2009-kohde) Taka-Töölön kerrostaloaluetta, joka kuuluu kansainvälisen docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Rakennus suojellaan merkinnällä sr-1:

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia 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.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella on kaukolämpöverkosto.

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualan maanpinta Pohjoisella Hesperiankadulla on noin +13.0. Döbelninkadulla suunnittelualan pohjoisreunalla maanpinta on noin +18.0-+19.0 .

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, eteläosassa esiintyy saven yläpuolista täytemaa-aluetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3 - 5metriä. Lähin pohjaveden havaintopiste sijaitsee Pohjoisella Hesperiankadulla tontin kohdalla, jossa pohjaveden havainnot ovat vaihdelleet välillä +7.59...+9.20. Tontin alueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli.

Rakennuspiirustusten mukaan nykyisessä rakennuksessa on ollut öljysäiliöitä. Lisäksi piirustuksissa on kuvattu vanha öljynerotuskaivo. Maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tutkimustietoa.

Alueella on ollut öljynerotuskaivo ja rakennuksessa öljysäiliöitä. Ennen muutostöitä on varmistettava, että öljyhiilivetyjä ei ole päässyt rakenteisiin tai maaperään, sekä arvioitava mahdollinen kunnostustarve.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pohjoisella Hesperiankadulla liikennemäärä on noin 3300 ajoneuvoa/ vrk. Töölöntörinkadulla ja Döbelninkadulla liikennemäärä on noin 2100 ajoneuvoa/ vrk.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Pelastusturvallisuus

Jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon pelastusturvallisuus ja varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille.

Vaikutukset

Rakennuksen suojeleminen ja uudiskäyttö säilyttää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia ympäristön vihreyteen tai liikenteeseen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Kaavaehdotus luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Helsingissä

Olavi Veltheim

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (asemakaavan muutos nro 12315)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue).

Arvokkaan ympäristön ominaispiirteitten säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Suunnittelualueen kautta kulkee seutuliikenteen rata (Pisara-rata).

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus. Taka-Töölön alue on 2. vaihemaakuntakaavassa merkitty Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Alueen kautta kulkee liikennetunnelin linjaus (Pisara-rata).

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Alueella on kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8966 (vahvistettu 16.4.1985). Kaavan mukaan tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta.

Kaavamuutosalueella on rakennuskielto nro 12259 maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukaan (vahvistettu 27.1.2014).

Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pisararadan maanalainen asemakaava sijoittuu tämän kaavamuutosalueen alapuolelle. Kaava on luonnosvaiheessa ja tavoitteena on, että kaava tulisi voimaan vuonna 2015.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 30.12.2013.

Maanomistus

Tontin omistaa Urlus-säätiö.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET (asemakaavan muutos nro 12315)

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille Urlus-säätiön hakemuksen johdosta (saapunut 2.7.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.12.2013).

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat esillä 16.12.2013–17.1.2014 esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Mielipide kohdistui tontin pysäköinnin suunnittelemiseen osana alueen kehittämistä niin, etteivät uudet tarpeet pysäköinnille rasita enempää olemassa olevaa ympäristöä ja, ettei lisääntyvä liikenne lähikaduilla vaaranna jalankulkijoiden turvallisuutta.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutoksen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan kokonaisuudessaan rakennuksen sisälle.

Viranomaisten kannanotot

Kaupunginmuseolla (15.1.2014), varhaiskasvatusvirastolla (11.12.2013) ja rakennusvalvontavirastolla (17.12.2013) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

kiinteistöviraston kannanotossa (15.1.2014), oli lisätietona:

kv/to: Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Tonttiosaston yhteyshenkilönä asiassa: Kirsi Federley

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2014 ja se päätti...

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.11.2014
Kaavan nimi	14. Taka-Töölö nro 12315		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.12.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112315
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3652	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,1060	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3652

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	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
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	0,1060	29,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	1	13000

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
KTA	0,3652	100,0	13000	3,56		2000
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	0,1060	29,0			
maa	0,1060	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	1	13000
Asemakaava	0	0	1	13000



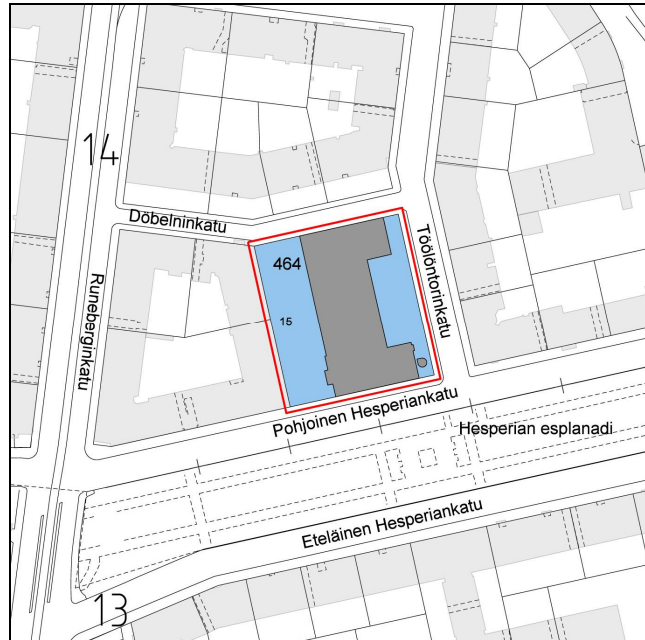
TAKA-TÖÖLÖ, KORTTELI 464, TONTTI 15 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Pohjoinen Hesperiankatu 15 (kortteli 464, tontti 15) olevaa rakennusta.

Nykytilanne

Tontilla oleva rakennus on Ur-lus-säätiön omistuksessa. Rakennus on pääasiassa toimistokäytössä. Katutasossa on liiketiloja.



Mitä alueelle suunnitellaan

Osa (2 450 k-m²) rakennuksesta muutetaan asumiseen. Muuten rakennus (yht. 13 000 k-m²) pysyy liiketilakäytössä. Kaava muutetaan tältä osin vastaamaan käyttöä. Rakennuksen suoje-lutarve selvitetään.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omis-tajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontin omistaa Urlus-säätiö.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuo-delta 1984 tontti on virasto- ja hallintora-kennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty ker-rostalovaltaiseksi alueeksi. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alue on RKY-alue (Taka-Töölön ker-rostaloalue, RKY 2009). Alue on Docomo-alue (Taka-Töölön asuinalue).

Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaa-van muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuk-sen hakijan kanssa käytävissä neuvotte-luissa.





Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 16.12.2013–17.1.2014.:

- kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laituri, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 17.1.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2014 loppussa.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Töölö seura ry, Töölö ry
- Helsingin Yrittäjät, Töölön yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, varhaiskasvatusvirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsi-





jöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Janne Prokkola
puhelin 310 37233
sähköposti [janne.prokkola\(a\)hel.fi](mailto:janne.prokkola(a)hel.fi)

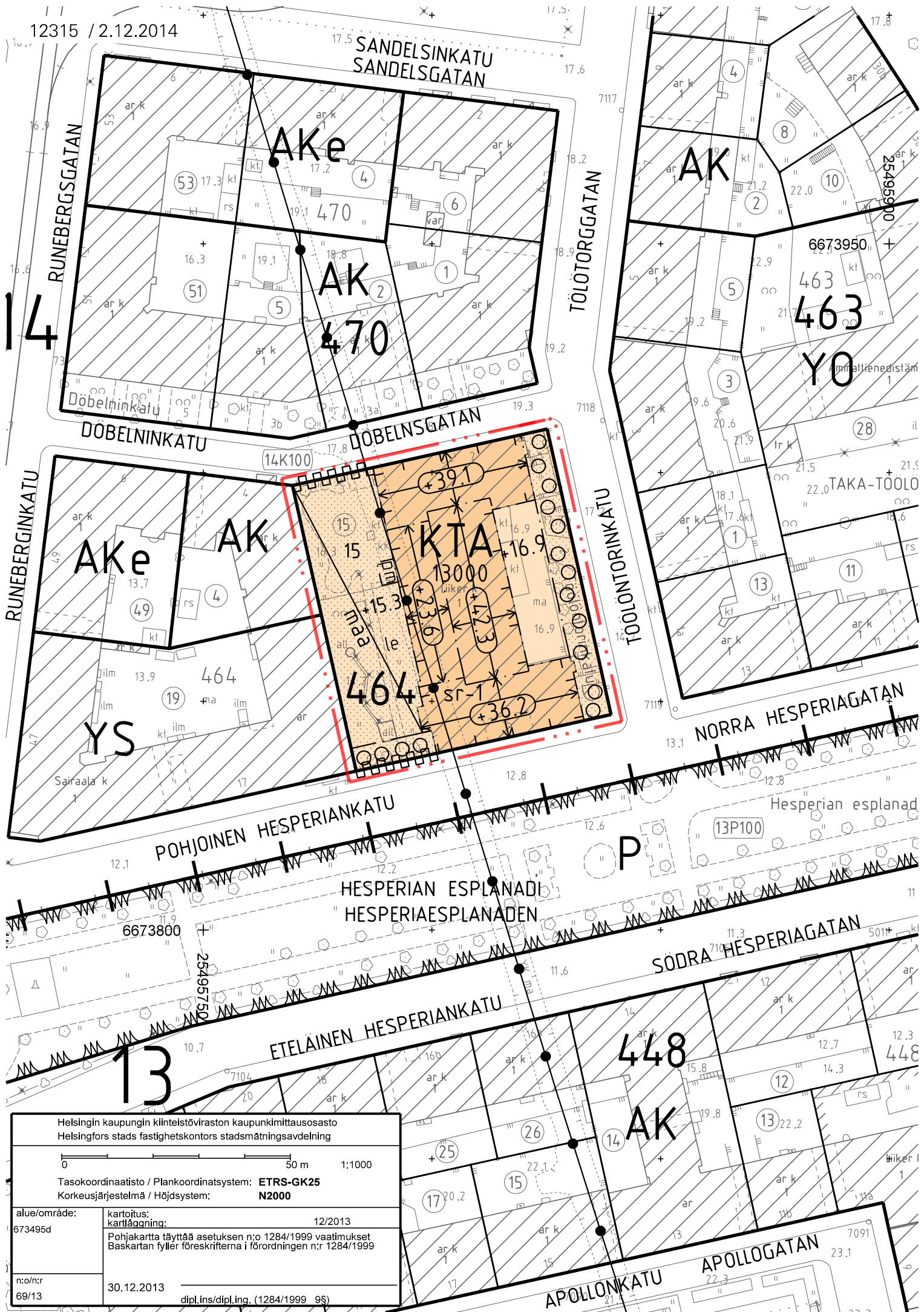




Ilmakuva
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

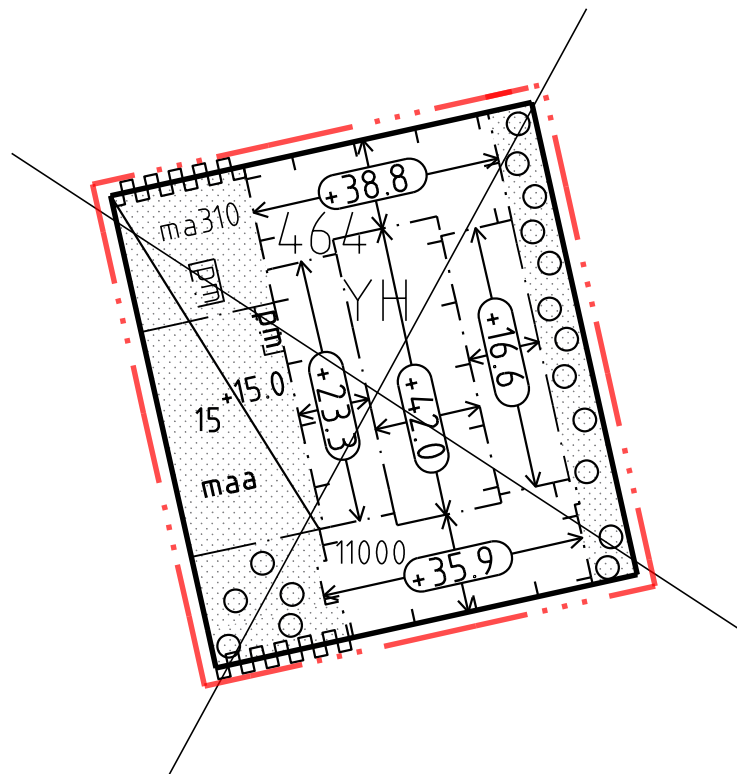




Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaattisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 673495d	kartoitus: karttäggnings: 12/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/nr 69/13	30.12.2013 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9S)

Asemakaava nro 8966, jonka asemakaavan muutos nro 12315 voimaantullessaan kumooa. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.


Detaljplan nr 8966 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12315 träder i kraft. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET


KTA

Liike- ja toimistorakennusten sekä asuin-kerrostalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa asuntoja enintään 2 450 k-m².

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

464

Korttelin numero.

15

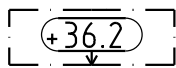
Ohjeellisen tontin numero.

13000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

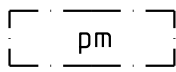
+15.3

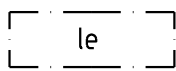
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

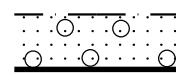
 Rakennusala.

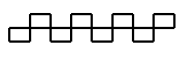
 Maanalainen auton säilytyspaikka.


 Tontin osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavat katetut portaat.

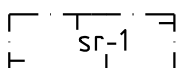
 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

 Istutettava tontin osa.

 Istutettava tontin osa, jossa tulee olla myös puita ja pensaita.

 Tontin rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Maanalainen teknisen huollon tunneli. Tunnelien kohdalla kalliota ei saa louhia siten, että tunneleille aiheutuu haittaa.

 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat A-porrashuone, 1.krs. aula ja juhlasali ja näihin liittyvä tilasarja.

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

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa ja sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä (1.krs. juhlasali, aulatilat, ravintolasalin julkisivu, alkuperäinen puukunoiden ikkunajako, porrashuoneen pysty teräsikkunanauha) tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, parvekkeiden tms. ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen ja porrashuoneiden, rakenteiden, yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen/palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Uusien parvekkeiden rakentaminen ei ole sallittu.

Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa päiväkodin.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin asuin-kerrosalasta.

Pysäköintipaikkojen poistoilmaa ei saa joh-
taa pihamaalle.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

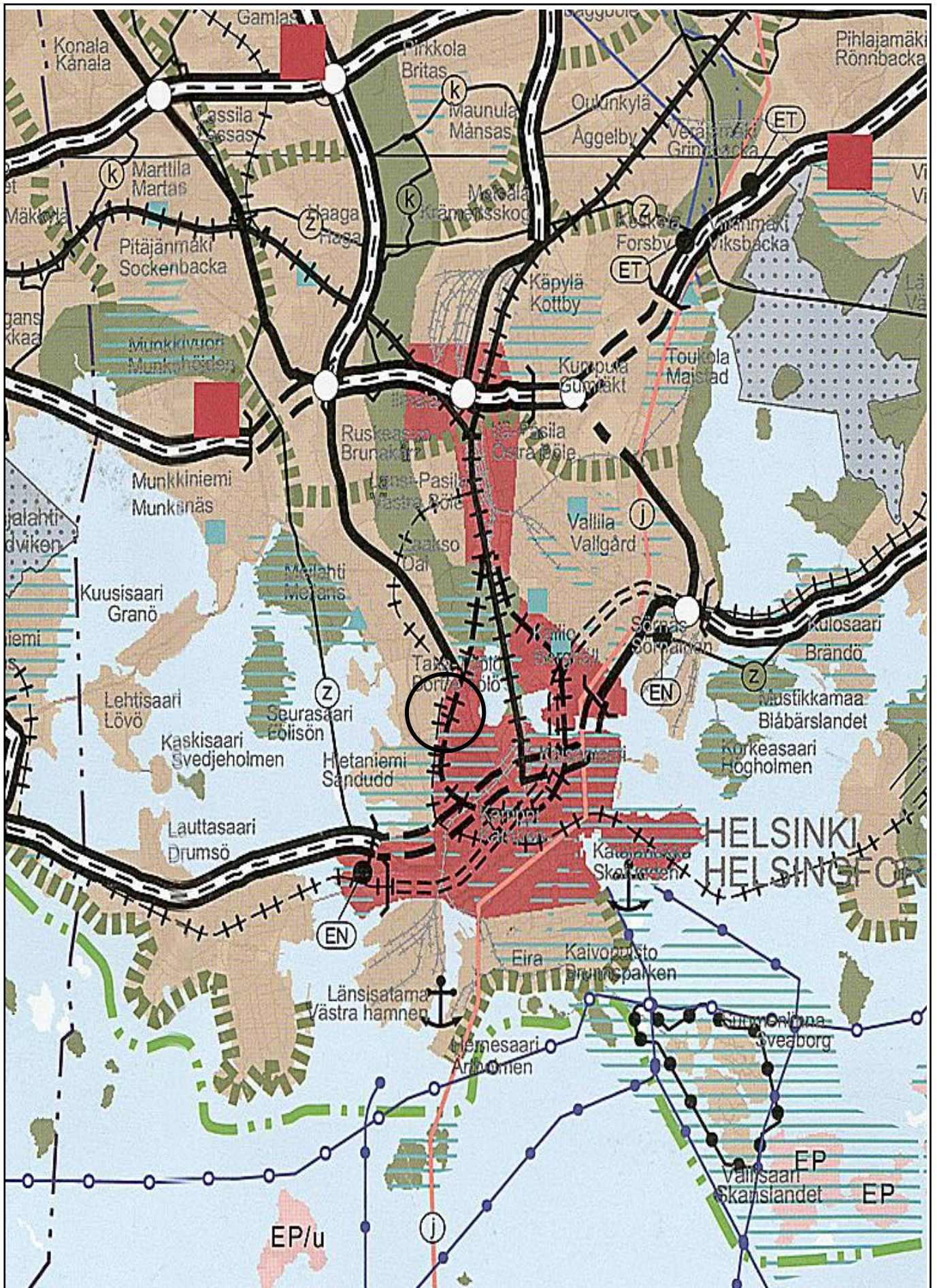
Tontille tulee sijoittaa 58 autopaikkaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen
vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asunto-
kerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoi-
tettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen
vähimmäismäärä on 1 pp/90 m² toimisto-
kerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle
on laadittava erillinen tonttijako.



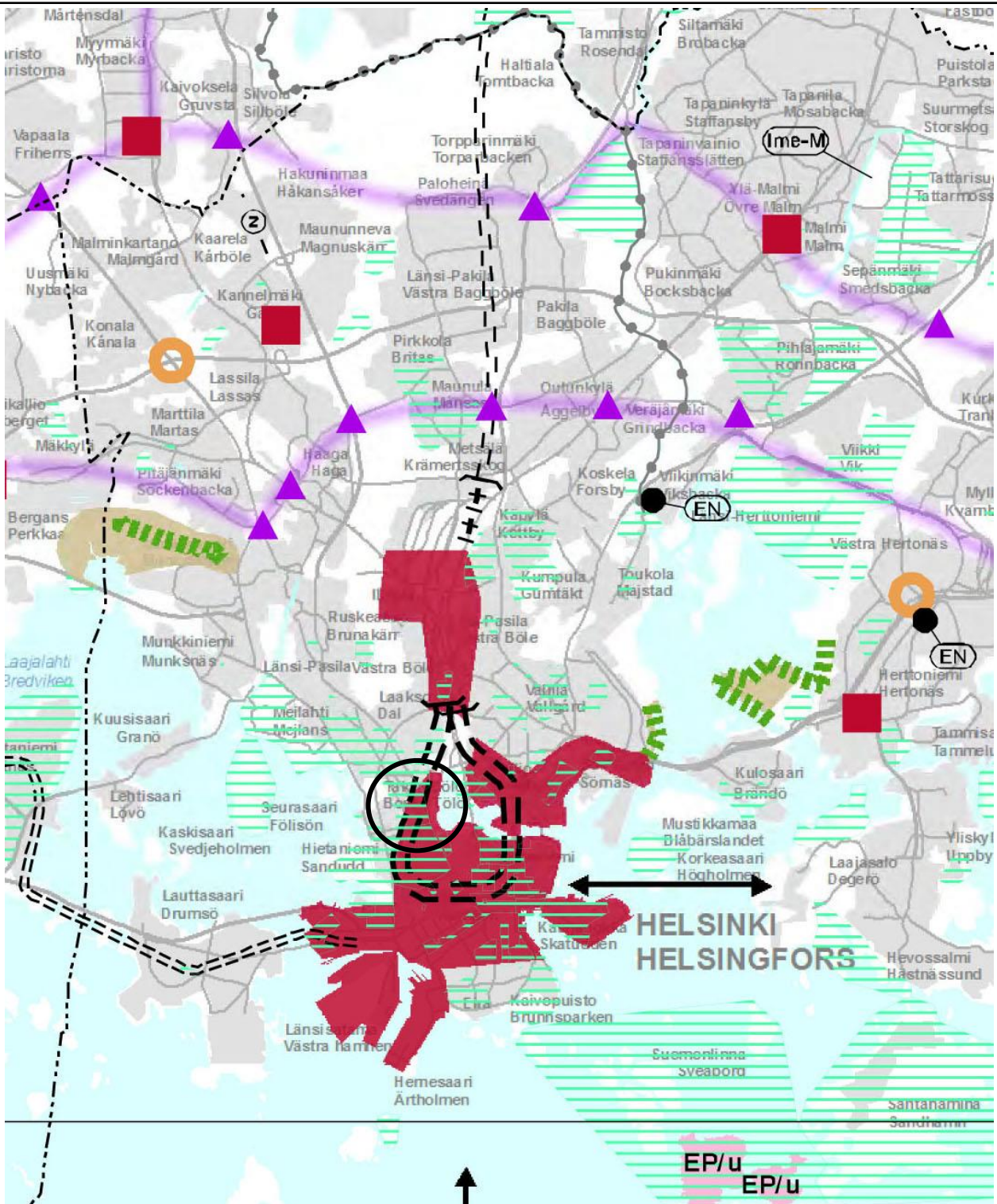


Ote maakuntakaavasta

Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15

Liite selostukseen nro 12315



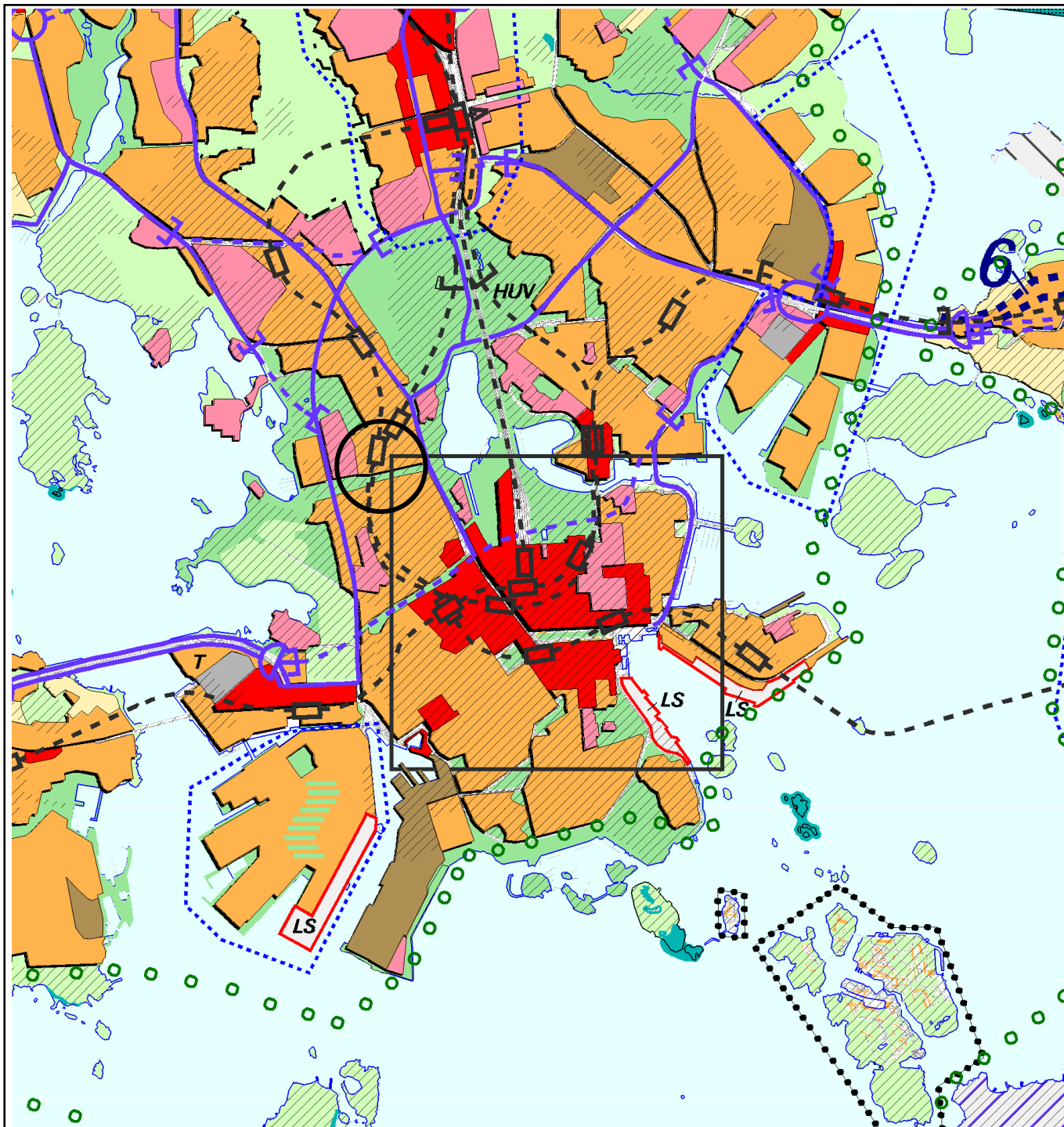
































- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | Taajamatoimintojen alue | | Päärata | | Energiahuolon alue |
| | Tiivistettävä alue | | Liikennetunneli | | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue | | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | | Liikenteen yhteystarve | | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| | Viheryhteystarve | | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | | Kunnan raja 1.1.2013 |
| | Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta | | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | | |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15
Liite selostukseen nro 12315

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto

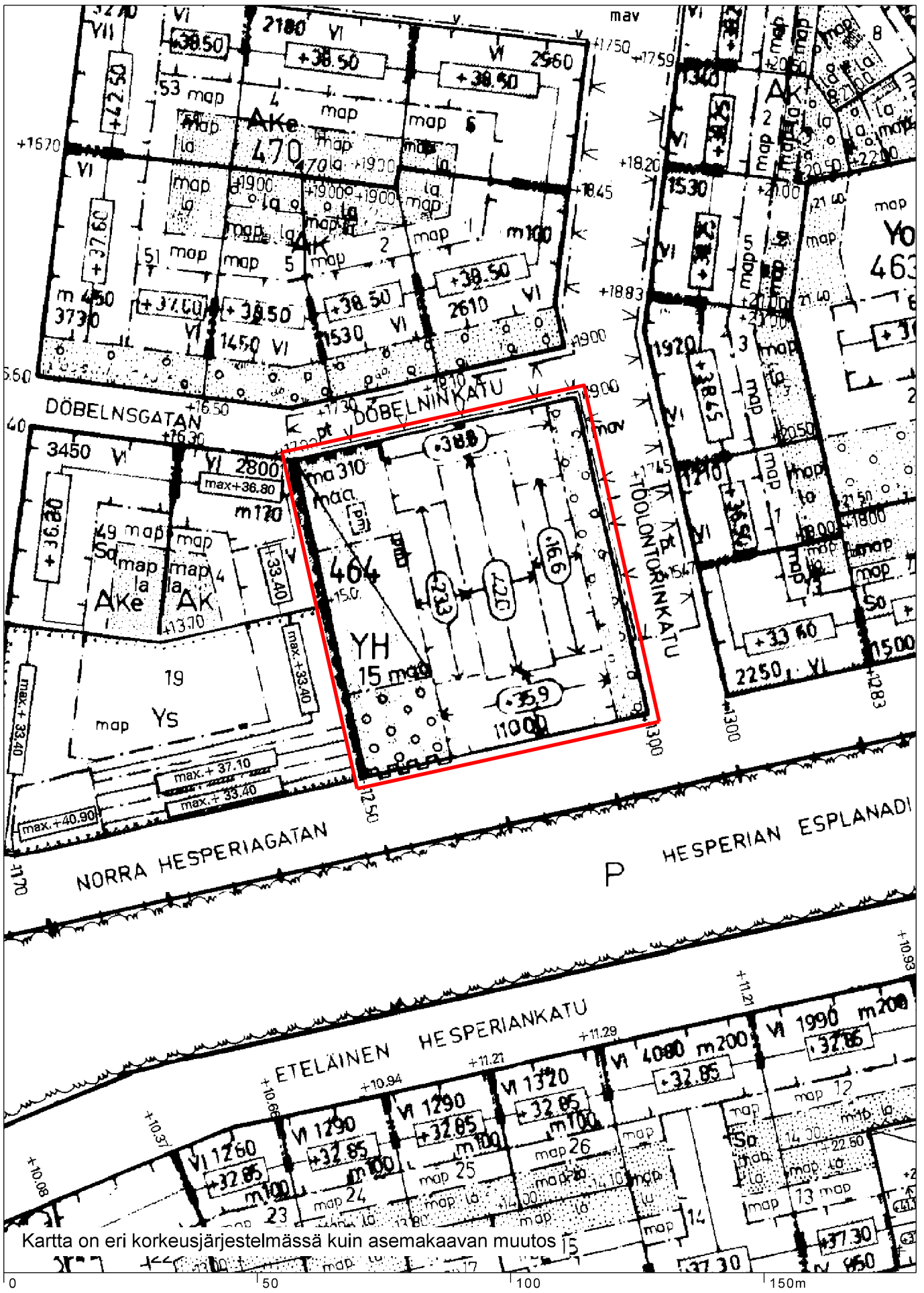




	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
	Ympäristöolosuhteina työvaiheena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15
Liite selostukseen nro 12315





Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Taka-Töölö, kortteli 464 tontti 15
 Liite kaavaan

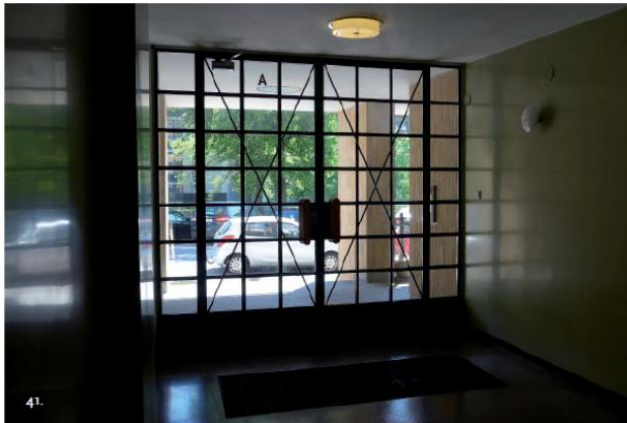
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



Suojelutavoitteet:

1. Kerros:

- säilytettävät ja entistettävät tilat ovat aula ja juhlasali tilasarjana sekä porrashuone A (porrashuone kokonaisuudessaan kaikissa kerroksissa). Näiden tilojen tulisi säilyä julkisessa / puolijulkisessa käytössä liiketilana yms.

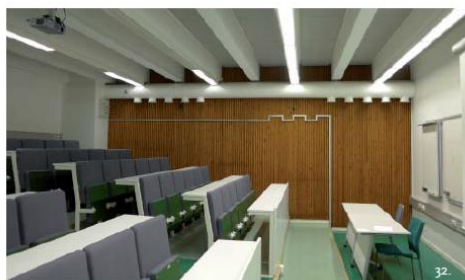


Kuvat 27-32

Ensimmäisen kerroksen juhlasalissa ja vaatehallissa käytettiin tehosteina ja seinäverhouksena lakattua puurimoitusta. Joitakin rimoituksia löytyy edelleen nykyisen kuntokeskuksen tiloista: pilareiden ympäriltä (kuva 27), kuntosalin seinältä (kuva 28), ja samaa aihetta varioiden kuntosalin iv-kuilun

ilmanvaihtoaukkojen ritoista (kuva 29). Kuntosalin tiski (kuva 30) ei ehkä ole alkuperäinen, mutta sen verhoiluun on käytetty alkuperäisiä rimoja.

Myös entisen parven, nykyisen auditorion seinässä on alkuperäinen puurimaverhous (kuvat 32 ja 33).



Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

Julkisivut:

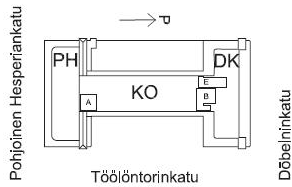
- julkisivut säilytetään rapattuina ja sokkelit terastirapattuina

NYKYTILA JA SÄILYNEISYYS • JULKISIVUT • PH-siipi etelään ja itään

Julkisivuista on luetteloitu vain ne rakennusosat tai materiaalit, jotka ovat alkuperäisiä tai lähes alkuperäisiä.

Kuva 64

- 1) teras-lasi-ikkuna ja -ovi (maalattu, väri vaihdettu, lasitettu uudelleen)
- 2) laatoitettu pilari
- 3) suojakaide
- 4) terastirapattu sokkeli



Kuva 65

- 1) väestönsuojan varauuskäynti (ovi uusittu)
- 2) teras-lasialkovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 3) puu-ulko-ovi (maalattu, väri vaihdettu)
- 4) terastirapattu sokkeli



- Pohjoisen Hesperiankadun 1. kerroksen pilarien laatoitus säilytetään
- katutason sisäänvedetty pylväskäytävä tulee säilyttää avonaisena ja katoksen alkuperäiset upotetut valaisimet säilytetään

Kuvat 66 ja 67
Alkuperäiset ulkoportaat kaiteineen. Liiketiilojen sisaankäynti Pohjoisella Hesperiankadulla.



Kuva 68
A-portaan sisaankäyntisyvennys. Kaikki rakennusosat, materiaalit ja valaisimet ovat alkuperäisiä. Katto maalauksunnostettu, samoin kasijohteet.

Kuva 69
Sisaankäyntisyvennys Pohjoisella Hesperiankadulla. Teraslasiseina oivneen osittain alkuperäinen; vanhat terasosat, mutta lasitettu uudelleen. Muut rakenteet alkuperäisiä, katto maalattu.

Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- alkuperäiset teräslasi-ikkunat ja ovet sekä alkuperäiset puurakenteiset ovet säilytetään he-loineen



Kuva 76
1) teräsrappaus sokkeli
2) kassiohheet (maalattu, sävy muutettu)
3) teräsovi (maalattu, sävy vaihdettu) ja vedin
4) graniittiporaaat

Kuva 77
Alkuperäinen puuvedin.

Kuva 78
Alkuperäinen ikkuna, (ulkopuolteen väri muutettu) hh



Kuvat 80 ja 81
Alkuperäinen umpipuuovi. Ulkopuoli maalauskunnostettu, sisäpuolella edelleen todennäköinen alkuperäinen sävy.

Kuva 82
1) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)
2) suojakaitteet
3) yläikkunat (maalattu, sävy muutettu)



Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- porrashuoneiden alkuperäiset korkeat vertikaaliset teräslasi-ikkunat tulee säilyttää ja muutetut palauttaa alkuperäiseen asuunsa



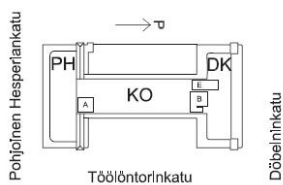
- kaikki alkuperäiset parvekkeet kaiteineen säilytetään
- kaikki piiput säilytetään

Kuva 87

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) puuikkuna
- 3) piippu

Kuva 88

- 1) suojakaiteet (maalattu)
- 2) parvekelaitteiden suojapellit
- 3) piippu



Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- katutason pyöreä varauloskäytävä Pohjoisen Hesperiankadun ja Töölöntorinkadun kulmassa säilytetään



- ravintolan katos upotettuine valaisimineen säilytetään

Kuva 72

- 1) valaisimet
- 2) vedin
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolasella)
- 4) katto maalattu



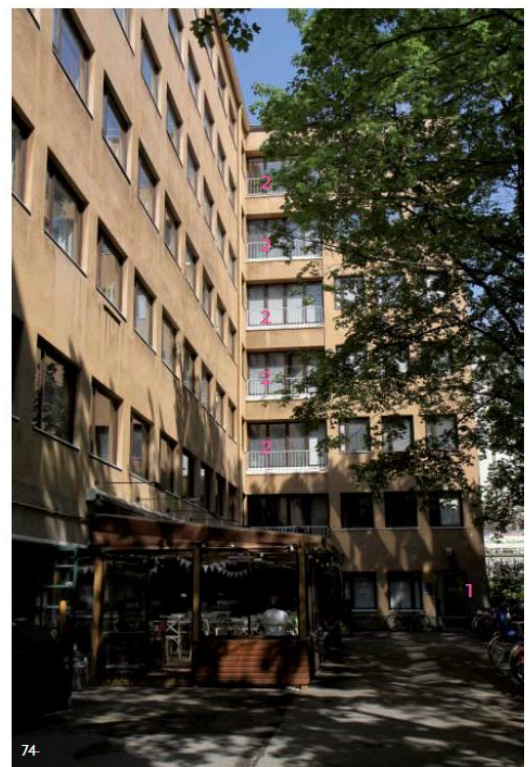
Kuva 73

- 1) katos (maalauksunnostettu, pellitykset mahdollisesti uusittu)
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)
- 3) teras-lasi-ikkunat ja -ovi (maalattu ja väri vaihdettu; lasitettu uudelleen umpiolasella)



Kuva 74

- 1) terassirapattu sokkeli
- 2) ranskalaisten parvekkeiden kaitteet (maalattu)



Kuvaliite suojelukohteista Koy Urlus, Pohjoinen Hesperiankatu 15 (14/464/15)

- alkuperäinen ilmanvaihtokonehuoneen sisäänkäyntikatos säilytetään



Kuva 84
1) terasirapattu sokkeli
2) suojakaiteet (maalattu)
3) ranskalaisen parvekkeiden
kaiteet (maalattu)

Kuvat 85 ja 86
Alkuperäinen iv-konehuoneen
sisäänkäyntikatos. Mahdollisesti
rapattu, mutta vähintään
maalattu uudelleen. Juuripelti ei
alkuperäinen.

Valokuvat: valokuvaaja Helenä Hökkä, Koy Urlus Rakennushistoriaselvitys 2014