



21.05.2019

Asia/5

§ 255

Kaarlenkatu 7:n asemakaavan muuttaminen (nro 12574)

HEL 2018-004614 T 10 03 03

Hankenumero 5944_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 21.5.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12574 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelin 11336 tonttia 7.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevän vastineen julkisena nähtävilläoloaikana saatuun lausuntoon. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Helsingin Kaarlenkadun Fenno/OP Kiinteistösijoitus Oy: 5 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12574 kartta, päivätty 21.5.2019



21.05.2019

- | | |
|---|--|
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12574 selostus, päivätty 21.5.2019, päivitetty Kylk:n 21.5.2019 päätöksen mukaiseksi |
| 5 | Tilastotiedot |
| 6 | Vuorovaikutusraportti 21.5.2019 |
| 7 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Kaarlenkadun ja Franzéninkadun kulmassa osana Kallion umpikorttelirakennetta ja tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan asuntolarakennuksen purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Tontille



on suunniteltu umpikorttelin kulman muodostava seitsemänkerroksinen rakennus, jonka pohjakerroksessa on liike- ja toimitilaa. Tontin piha-alue kunnostetaan asukkaiden käyttöpihaksi. Rakennuksen ullakkotasolle sijoittuu yhteiskäyttöinen katettu terassi ja yhteistilat tämän yhteyteen. Tontilla on maanalainen autonsäilytystila.

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 475 k-m². Kerrosalaa on yhteensä 3 000 k-m², josta asuntokerrosalaa on 2 458 k-m² ja toimitilakerrosalaa on vähintään 150 k-m². Tonttitehokkuus on 3,56. Viitese suunnitelman mukaisessa ratkaisussa on 52 asuinhuoneistoa ja katusassa kaksi liike-/toimitilaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa oleva rakennus korvataan uudella rakennuksella, joka sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivuiltaan ympäröivään rakennuskantaan. Tontin käyttötarkoituksen muuttamisen myötä asuntolapaikat poistuvat ja tontille rakennetaan asuntoja ja liike-/toimitilaa.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen kaupunkirakenne koostuu pääosin asuinkerrostalojen muodostamista umpikortteleista ja näiden väliin jäävistä vehreistä kaupunkipuistoista. Torkkelinmäki lähialueineen on erittäin tiiviisti ja tehokkaasti rakennettua. Rakennuskanta alueella on iältään ja arkkitehtoniselta tyyliltään vaihtelevaa.

Nykytilanteessa tontilla sijaitsee vuonna 1988 valmistunut 5–7-kerroksinen elementtirakenteinen asuntolarakennus. Rakennuksen maantasokerros on asuntolatoiminnan käytössä. Tontin piha-alue on osin istutettu ja osin asfaltoitu ja pysäköintikäytössä.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos ei korota tontin arvoa siten, että se edellyttäisi kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisia maankäytösopimusneuvotteluja.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei esitetty viranomaiskannanottoja tai mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.3.–2.4.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui aluetta palveleviin vesijohtoihin ja viemäreihin, jotka on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



21.05.2019

Asia/5

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12574 kartta, päivätty 21.5.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12574 selostus, päivätty 21.5.2019
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 21.5.2019
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut (HSY)

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen



21.05.2019

Asia/5

Liite 6

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
KYMP/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.02.2019 § 13