



27.05.2020

Ärende/11

§ 144

Detaljplaneändring för tomten 27671/7 i Gammelstaden, Tavastvägen 157 (nr 12592)

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 7 i kvarteret 27671 i 27 stadsdelen (Gammelstaden) enligt ritning nr 12592, daterad 14.1.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2020, korjattu 13.5.2020
- 3 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 14.1.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänst

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



27.05.2020

Ärende/11

ter

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten 7 i kvarteret 27671 vid Tavastvägen 157. Den gör det möjligt att ändra en befintlig industri-, lager- och kontorsbyggnad till en byggnad med bostäder och affärs-, kontors- och servicelokaler.

Målet är att ändra den befintliga byggnaden till en s.k. hybridbyggnad för många slags ändamål. Största delen av våningsytan anvisas för boende, och i tre våningar i byggnaden får det byggas servicebostäder. Vid Tavastvägen har det anvisats affärslokaler i gatuplanet, och ett våningsplan bevaras för verksamhetslokaler. Till följd av omdisponeringen måste en del av byggnadsstommen rivas för att bostäderna ska få tillräckligt med ljus. Den våningsyta som avlägsnas har förlagts till en 14 våningar hög nybyggnadsdel, som kommer att dominera stadsbilden i näromgivningen.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 9 600 m², kontorslokalerna till 800 m² vy och affärslokalerna till 600 m² vy. Tomtens exploateringsstal (e) är 4,4. Antalet invånare ökar med ca 200.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors tas området upp som ett innerstadsområde C2. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830) är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Den underjordiska generalplanen har inga utrymmesreserveringar i området. Den nu utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Utgångspunkter för området och nuläge

I området finns en industri-, lager- och kontorsbyggnad i sju våningar från början av 1960-talet. Byggnaden har affärslokaler i våningen i markplanet. Fasaderna består av renmurat kalkstenstegel och puts. På fasaderna i gatuplanet finns det stora skyltfönster.

Området gränsar i norr till den lummiga Klädesfabriksparken och i väster till Tavastvägen. I söder är tomten smidigt fogad till den stora kvartershelheten, och byggnaden på tomten invid fortsätter på samma sätt i



fråga om fasaden, höjden och takformen. I öster kompletteras omgivningen av ett flervåningshus från 2012 vid Kanansgården, som är anpassat till industribyggnadernas skala.

För området gäller en detaljplan från 1998. I detaljplanen är området upptaget som kvartersområde för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader samt kontorsbyggnader.

Tomten är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Kostnader för detaljpanelösningen

Att detaljpanelösningen genomförs medför inga kostnader för staden, men det höjer områdets värde. Med anledning av detaljplaneändringen har det förhandlats fram ett markanvändningsavtal, som godkändes genom ett beslut av tomtchefen 27.2.2020, § 10, och som undertecknades 23.3.2020.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, och bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

I samband med beredningen av detaljpanelösningen har myndighets-samarbete bedrivits med olika parter inom stadsmiljösektorn. Ett ställningstagande om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde anläggning och flyttning av vatten- och avloppsledningar, men det framhölls att detaljplaneändringen inte föranleder några åtgärder.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde nybyggnadens höjd, stadsbilden och skuggningseffekterna, omdisponeringen från verksamhets- och småindustri-lokaler till bostäder, bolagets tekniska servitut, logistiken på byggarbetsplatsen och regleringen av trafiken och räddningsvägarna. Åsikterna har beaktats vid planläggningsarbetet så att det i byggnaden har anvisats verksamhetslokaler på minst 800 m² vy och affärslokaler i gatuplanet på minst 600 m² vy. Nybyggnadens skuggningseffekter har utretts med en särskild skuggstudie. Det lämnades in fem skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 2.9–1.10.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.



27.05.2020

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningen gällde en smidig trafik och gatuområdets underhåll och säkerhet.

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. Påpekandena i utlåtandena gällde avloppen, dagvattnet, stadsbilden, anpassningen av nybyggnaden till omgivningen och byggnadshöjden.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna till och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa. Det som framförts i anmärkningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel och de har också sammanställts i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna har diskuterats med vederbörande parter, och de vars fördel ändringarna gäller har blivit särskilt hörda per e-post.

Mer ingående motiveringar till detaljpanelösningen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2020, korjattu 13.5.2020
- 3 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 14.1.2020

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Arabian Kiinteistö Oy, asemakaavan muutoshakemus, Hämeentie 157



27.05.2020

Ärende/11

5 Maankäyttösopimus allekirjoituksin (nro 12592)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmuseet

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Detaljplaneläggning

Detaljplaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 269

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen 14.1.2020 päivätyn piirustuksen nro 12592 mukaisena ja asemakaavavastuusesta ilmenevin perustein.



27.05.2020

Ärende/11

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 21.01.2020 § 27

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Hankennumero 0944_20

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Arabian Kiinteistö Oy: 5 000 euroa

14.01.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



27.05.2020

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980

kaisa.jama(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.9.2019

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Hämeentie 157 2.9.2019 päiväystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja asemakaavaselostuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Vanhassakaupungissa korttelin 27671 tonttia 7 eli Hämeentien ja Verkatehtaanpuiston kulmassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hämeentie 157. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen rakennus monipuoliseen käyttöön ns. hybridirakennukseksi. Suurin osa kerrosalasta osoitetaan asuinkäyttöön, kolmeen kerrokseen saa rakentaa palveluasumista, Hämeentien varteen on osoitettu katutasoon liiketilaa vähintään 600 k-m2 ja yksi kerrostasosta säilytetään toimitilakäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi rakennusrunko täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennusosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti.

Suunnittelualueella sijaitsee 1960-luvun alussa rakennettu seitsemänkerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Suunnitelmat laati vuosina 1960-1961 arkkitehti Iikka Martas (1909-1965), joka yhdessä arkkitehti Jussi Lappi-Seppälän (Arkkitehtitoimisto Lappi-Seppälä ja Martas) kanssa oli vuosina 1953-1957 suunnitellut eteläpuoleiselle naapuritontille kookkaan pienteollisuustalon. Hämeentie 157 kadunpuoleinen julkisivu sovitettiin tähän aiemmin rakennettuun kokonaisuuteen, jonka kattomuotoa ja räystäslinjaa sekä julkisivun kalkkihiekkatiilimuurattua pintaa noudattaen se rakennettiin. Myös julkisivun jäsentely tasa-rytmisin ikkuna-aukoin ja maantasokerroksen näyteikkunoin jatkoivat naa-



purirakennuksen mallia. Sen sijaan talon pohjoiseen eli Verkatehtaanpuiston suuntaan avautuva julkisivu sommiteltiin rakentamisaikakaudelleen tyypillisempään tapaan, rytmittäen se nauhaikkunoin ja niiden välisin rapatuin umpiosin. Korttelin Hämeentien puoleinen näkymä yhtenäisyydellään antaa kuitenkin vaikutelman yhdestä kookkaasta rakennuksesta. Vuosikymmenten varrella Hämeentie 157 rakennuksessa on tehty erilaisia tilamuutoksia vaihtuvien käyttäjien tarpeiden mukaan. Julkisivut ovat kuitenkin pääosin säilyneet ennallaan. Suurimpia muutoksia ovat itä- ja pohjoispuolelle lisätyt kookkaat peltiset IV-kanavat 1990-luvun loppupuolelta ja Hämeentien puoleisen sisäänkäynnin uusi katos 2000-luvun alkupuolelta. Rakennuksen käyttö on säilynyt pienteollisuustalon henkisenä, eri toimijoille jaettuna työ- ja toimitilana, minkä lisäksi maantasokerroksessa on tällä hetkellä liiketilaa. Rakennuksen käyttöhistoriasta on laadittu selvitys.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa Hämeentie 157 tontti on määritelty asuin-, liike- toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi ALP. Olemassa olevan rakennuksen osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, idän puoleisen siiven osalla neljätoista. Uudisrakennuksen ulkoasuun liittyen on esitetty seuraavia määräyksiä: ”Kadun ja puiston puoleisten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Pihanpuoleisten julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita. Kerrosten 8-14 julkisivujen tulee erottua jäsentelyltään ja aukotukseltaan alempien kerrosten julkisivuista. Julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkeatasoiset. Julkisivujen tulee olla vaaleat ja julkisivumateriaalin tulee olla lasia, paikalla muurattua tiiltä tai/ja suurikokoisia teräslevyjä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa. Parvekkeita -ei saa kannattaa maasta -ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun.”

Kaupunginmuseo ei ole esittänyt kantaansa Hämeentie 157 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa maaliskuussa 2018. Tuolloin suunnitelmassa esitettiin, että tontin pohjoisreunaan saisi rakentaa 12 kerrosta korkean osan ja suunnitelma mahdollisti myös vanhan rakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella. Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa määrätään, että rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla olevasta rakennuksesta vähintään 80 %. Kaupunginmuseo pitää tätä hyvänä linjauksena. Varsinaista suojelumääräystä ei olemassa olevalle rakennukselle kuitenkaan ole osoitettu. Katutilan ominaisuuteen ja korttelin länteen avautuvan yhtenäisen julkisivurintaman säilymisen kannalta kaupunginmuseo pitää erityisen tärkeänä nykytilanteen mukaisen yhtenäisen räystäslinjan ja kattomuodon säilymistä Hämeentie 155 kanssa, mitä olisi kaavamääräyksellä tärkeää tarkentaa ja edellyttää muutoksen yhteydessä.



27.05.2020

Ärende/11

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kerrosalan sijoittaminen olemassa olevaan rakennukseen ja lisäksi uudisosaan, jonka kaavaehdotuksen mukaan saa rakentaa neljätoista kerrosta korkeaksi. Tästä tontin Verkatehtaanpuiston puoleiselle osalle mahdollistettavasta tornimaisesta osasta muodostuisi lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti, kuten asemakaavaselostuksessa todetaan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kyseinen paikka ei kaipaa rakennettua maamerkkiä, vaan alueen vahvuutena on levollisuus, jota korttelin pienteollisuusrakennusten samoin kuin vastapäätä sijaitsevien asuinkehostalojen vähäeleinen arkkitehtuuri ja puistomainen vihreä ympäristö luovat. Alueen pitkä, Helsingin perustamisen, huvilarakentamisen ja teollistumisen vaiheet kattava historia rakennuksineen ja rakenteineen levittäytyy ja on nähtävillä ja aistittavissa aivan suunnittelualueen tuntumassa ja osana sitä. Eri rakentamisen vaiheista alueelta ja aivan lähiympäristöstä löytyy monia merkittäviä kiintopisteitä, mutta ne eivät hallitse ympäristöään maamerkinomaisesti vaan luovat eriluonteisia kulttuurihistoriallisesti, jopa valtakunnallisesti merkittäväksi arvoitettuja, arvokkaita kaupunkitiloja ja -maisemia. Tässä historiallisesti kerroksisessa ympäristössä myös uudisrakentamisen lähtökohtana tulee olla sopeuttaminen ympäristöön ja sen ominaisluonteeseen, ei uuden maamerkin pystyttäminen.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo pitää Hämeentie 157 asemakaavan muutoksen ehdotuksessa hyvänä ja puollettavana olemassa olevan rakennuksen hyödyntämistä ja elinkaaren jatkumista osin alkuperäisen kaltaisessa ja osin uudessa käyttötarkoituksessa. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkasteltuna kaupunginmuseo pitää tontille esitettyä korkeaa rakentamista alueelle vieraana ja paikkaan sopimattomana ja esittää pitäytymistä korttelille ja lähiympäristölle ominaisessa kerrosluvussa. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Hämeentie 157 asemakaavan muutosehdotukseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.06.2019 § 45

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12592 pohjakartan kaupunginosassa 27 Vanhakaupunki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



27.05.2020

Ärende/11

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12592

Kaupunginosa: 27 Vanhakaupunki

Kartoituksen työnumero: 40/2018

Pohjakartta valmistunut: 18.6.2019 Uusinta (ensi tilaus 2018)

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
29.04.2019 § 36

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi