



09.12.2020

Ärende/10

§ 359

Detaljplaneändring för Bangatan 3

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 14 i kvarteret 94 i 5 stadsdelen (Rödbergen) enligt ritning nr 12637, daterad 11.8.2020, 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 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12637 selostus 11.8.2020, päivitetty Kylk:n 11.8.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



09.12.2020

Ärende/10

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller en tomt i hörnet av Georgsgatan och Bangatan i Rödbergen, på Bangatan 3.

Detaljpanelösningen möjliggör att byggnaden som varit i ämbetsverks- och kontorsbruk även kan användas i bostadssyfte. Utrymmena på marknivå i källarvåningen upptas som affärslokaler och hela första våningen som affärs- eller kontorslokaler.

Målet är att möjliggöra ändring av användningsändamålet med respekt för byggnadens skyddsvärden. Byggnaden skyddas som värdefull för stadsbilden samt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull, och betecknas med sr-2.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 4 490 m² och det finns 1 140 m² vy för affärs- och verksamhetslokaler. I referensplanens lösning finns det 41 bostäder. Tomtexploateringstalet är 4,0.

Genomförandet av detaljpanelösningen har i synnerhet en sådan inverkan att området får mer bostäder genom att det gamla byggnadsbeståndet förnyas med respekt för miljöns historiska värden. Samtidigt betyder det att genom ändringen minskar utbudet på verksamhetslokaler.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra nytt bostadsbyggande i centrum. Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området på gränsen av områdesbeteckningarna Affärs- och servicecentrum C1 och Innerstaden C2. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830) är det fråga om ett ytbergsområde i innerstaden. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten ligger en byggnadshelhet som bildas av tre olika delar och är byggd åren 1888–1890. Byggnaderna var ursprungligen i bostadsanvändning. Byggnaderna har senare höjts och är numera 5–6 våningar höga. Bostäderna ändrades småningom till kontorslokaler, och under 1970-talet bestod byggnaden av endast kontor. Under den senaste



09.12.2020

Ärende/10

tiden har fastigheten varit i arbets- och näringsministeriets användning. För tillfället är byggnaderna tomma.

För området gäller en detaljplan från 1987, i vilken området anges som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

Kvartersområdet ägs av staten. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden. Detaljpanelösningen höjer områdets värde.

Till detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med markanvändningsavtal, vilket bör slutföras innan detaljplanen godkänns. Stadsmiljönämnden har godkänt avtalet 27.10.2020 och det har undertecknats 23.11.2020.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelvekan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av planen samt dessas bemötanden inklusive påpekanden.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: kultur- och fritidssektorns stadsmuseum.

Stadsmuseets ställningstagande till programmet för deltagande och bedömning samt till beredningsmaterialet gällde förnyelse av skyddsbestämmelsen och behovet att utreda eventuella dekorationsmålningar i interiören. Det som kommit fram i ställningstagandet har tagits i beaktande i detaljplanearbetet genom att skyddsbestämmelsen har precisrats och den har diskuterats med sökanden och stadsmuseet, och man har sammanställt en kartläggning på interiörens ursprungliga färger.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde bevarande av områdets funktionella helhet och affärs- och verksamhetslokaler i de lägsta våningarna, beaktande av kulturhistoriska värden, trafikens smidighet, parkeringsplatsernas tillräcklighet i området samt eventuell skuggning p.g.a. nybyggnad och följande av regeln för en ljusvinkel på 45°. I en av åsikterna lyftes



09.12.2020

Ärende/10

dessutom fram konstruktionernas ljudisolering mot grannhusen, vilken tidigare har varit otillräcklig. Det lämnades in tre skriftliga åsikter.

Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet genom att i planbestämmelserna förutsätta att första våningen och lokalerna på Georgsgatans sida på gatunivå reserveras för affärs- och kontorsbruk. Med skyddsbestämmelserna försäkras det att byggnadens historiska värden och stadsbildsvärden bevaras. Ändringarna som görs i det nuvarande yttertaket har ansetts vara rimliga med hänsyn till värnande om ljusförhållandena och de historiska värdena. Sökanden har sammanställt en parkeringsutredning gällande platser för bilar och cyklar.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 19.3–17.4.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och kultur- och fritidssektorns stadsmuseum. I utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och övriga material efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Mera ingående motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna 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 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12637 selostus 11.8.2020, päivitetty



09.12.2020

Ärende/10

- 3 Kylk:n 11.8.2020 päätöksen mukaiseksi
Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Tehdyt muutokset
4 Maankäyttösopimus sähköisesti allekirjoitettu 23.11.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Den som sökt detaljpläneändring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning
Detaljplaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.11.2020 § 831

HEL 2016-008769 T 10 03 03



09.12.2020

Ärende/10

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen 11.8.2020 päivätyn piirustuksen nro 12637 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 401

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Hankennumero 2121_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.8.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tonttia 14.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 tai Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111, asiakaspalvelu muuttaa elokuussa 2020, tarkistathan osoitetiedon ennen saapumistasi), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-teko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa



09.12.2020

Ärende/10

Käsittely

11.08.2020 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, ettei Noora Laak esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2020

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Kaupunkiympäristö on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Ratakatu 3 koskevista asemakaavaehdotuksista. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa virasto- ja toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen myös asuinkäyttöön. Maantasokerrokseen osoitetaan liike- ja toimistotilaa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos rakennuksen suojelevarvoja kunnioittaen. Rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on 45 asuntoa. Tonttitehokkuus on 4,0. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja vanhaa rakennuskantaa uudistamalla ja ympäristön historiallisia arvoja kunnioittaen. Toisaalta käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueen toimitilatarjonta vähenee. Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kiinteistö koostuu kolmesta rakennuksesta. Ratakadun ja Yrjönkadun kulmarakennus valmistui vuonna 1888. Sen suunnittelivat arkkitehti Selim A. Lindqvist ja rakennusmestari Elia Heikel, joista jälkimmäinen piirsi pohja- ja leikkauspiirustukset ja Lindqvist julkisivut. Piharakennus valmistui Elia Heikelin suunnitelmin vuonna 1888 tontin perälle, keskel-



09.12.2020

Ärende/10

le korttelia. Ratakadun puoleinen siipirakennus valmistui vuonna 1889. Tämänkin rakennuksen julkisivut suunnitteli Lindqvist ja pohjat piirsi Heikel. Alun perin nelikerroksista kulmarakennusta korotettiin kahdella kerroksella vuonna 1934. Viimeksi talossa on toiminut ympäristöministeriö vuosina 1987–1999 ja sitten kauppa- ja teollisuusministeriö. Vuonna 2008 kauppa- ja teollisuusministeriöstä ja työministeriöstä muodostettiin työ- ja elinkeinoministeriö, joka on toiminut talossa viimeksi. Toimistokäyttö ja kolmen rakennuksen yhdistäminen on tarkoittanut suuria muutoksia suhteessa alkuperäiseen tilanteeseen. Sisätiloissa ei ole juuri jäljellä alkuperäisiä sisustusmateriaaleja, väliovia tai kiinteää sisustusta, lisäksi kaikki uunit on purettu. Ikkunat on vaihdettu eri aikoina. Parhaiten on säilynyt vanha pääporras Yrjönkadun puolella.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1987) rakennus on suojeltu sr-2 -suojelumerkinnällä. Suojelumerkintä sr-2 säilytetään, mutta se ulotetaan koskemaan myös piharakennusta. Suojelumääräystä tarkennetaan ja myös Yrjönkadun puoleinen pääporrashuone suojellaan. Katuun rajautuvien julkisivujen osalta ainoastaan palauttavat toimenpiteet ovat sallittuja, mutta muihin julkisivuihin ja vesikattoon voidaan tehdä kohtuullisia muutoksia. Jos rakennuksen ikkunat uusitaan, tulee ne palauttaa alkuperäisen puitejaon mukaisiksi ja puuikkunoiksi. Yrjönkadun puoleinen pääporrashuone mosaiikkibetonisine lattiapintoineen ja porraskaiteineen tulee säilyttää. Lisäksi määrätään, että sisätiloissa tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee porrashuoneiden ja huoneistojen päätilojen katto- ja seinäpintarakenteet tutkia. Mikäli alkuperäisiä koristemaalauksia on jäljellä, ne tulee säilyttää.

Kaupunginmuseo on osallistunut kaavaa koskeviin neuvotteluihin ja sen esittämät kommentit on otettu kaavatyössä huomioon. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.9.2019

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2020 § 9

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Päätös



09.12.2020

Ärende/10

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12637 pohjakartan kaupunginosassa 5 Punavuori. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12637
Kaupunginosa: 5 Punavuori
Kartoituksen työnumero: 57/2019
Pohjakartta valmistunut: 16.12.2019
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.

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