



19.05.2021

Ärende/7

§ 130

Detaljplaneändring för Fastighets Ab Helsingin Lapponia (nr 12658)

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 6 i kvarteret 164 i 4 stadsdelen (Kampen) enligt ritning nr 12658, daterad 24.11.2020, 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 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020, päivitetty Kylk:n 24.11.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Den som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



19.05.2021

Ärende/7

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller en tomt i hörnet av Lappviksgatan och Barnhemsgränd, på Lappviksgatan 8. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga ett nytt bostadshus i sju våningar som ersätter en låg affärslokalsflygel. Lokalerna på gatuplanet vid Lappviksgatan reserveras fortsättningsvis som affärslokaler. Genom tillbyggnaden ökar utbudet av nya bostäder vid utmärkta kollektivtrafikförbindelser. Det är meningen att bostäderna som byggs är hyresbostäder.

Nybyggnadsdelen omfattar 2 210 m² bostadsvåningsyta och 95 m² våningsyta för affärslokaler. I förhållande till den gällande detaljplanen ökar byggrätten med 1 388 m² vy. Antalet invånare ökar med ca 50. Tomtens exploateringstal (e) är 2,5.

Genomförandet av detaljpanelösningen har i synnerhet den effekten att stadsstrukturen på den här punkten kompletteras till ett slutet kvarter. Gaturummet på Lappviksgatan ändras och en ny modern skiktning uppstår i stadsbilden.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra kompletteringsbyggande vid goda trafikförbindelser. Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors upptas området som innerstadsområde med beteckningen C2, som utvecklas som ett till funktionerna blandat område. I den underjordiska generalplanen nr 11830 finns det en reservering för en tunnel för spårbunden trafik. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området hör till Kampens blandade och täta stadsstruktur. Avståndet till Kampens metrostation är mindre än 400 meter och parken Barnlund och Ressun peruskoulu ligger bredvid området. Näromgivningen vid Lappviksgatan består i huvudsak av bostadshus i 5–7 våningar som har byggts under första hälften av 1900-talet.

På tomten som är föremål för detaljplaneändringen finns nu ett flervåningshus som har ritats av arkitekt Ole Gripenberg och färdigställt år 1954. Intill delen med 7 våningar finns en låg affärslokalsflygel. I flervå-



ningshuset finns för tillfället inkvarteringslokaler, som hyrs ut som möblerade lägenheter för relativt kortvarigt bruk. Vid Lappviksgatan finns affärslokaler. Innergården är öppen och ljus.

För området gäller en detaljplan från år 1976. Enligt detaljplanen är tomten kvartersområde för flervåningshus. Det största tillåtna antalet våningar är 7 vid Barnhemsgränd och 4 vid Lappviksgatan. För området gäller dessutom två underjordiska detaljplaner för metrotunnlar.

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden. Sökanden, dvs. bostadsaktiebolaget, har under den pågående planläggningen ändrats till ett fastighetsbolag.

Kostnader för detaljplanelösningen

Att detaljplanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.

Detaljplaneändringen höjer tomtens värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Ett beslut om markanvändningsavtalet har fattats genom ett beslut av tomtchefen 22.3.2021 och markanvändningsavtalet undertecknades 19.4.2021.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med kultur- och fritidssektorns stadsmuseum.

Stadsmuseets ställningstagande till programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde nybyggnadsdelens stadsbildsmässiga verkningar. Byggnaden som presenteras i referensplanen betraktades som för hög och den ansågs skjuta fram kraftigt i Lappviksgatans gaturum. Stadsmuseet önskade också att tomtens bostadshus från 1950-talet beaktas på ett bättre sätt i planen. Det som ingår i ställningstagandena har beaktats i planläggningen så att maskinrummet för ventilation på taket har strukits från planen för nybyggnadsdelen. Dessutom har den översta våningen gjorts något smalare så att den inte byggs ihop med delen från 1950-talet.



19.05.2021

Ärende/7

Diskussionerna med stadsmuseet beskrivs mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde den för höga höjden på nybyggnaden, den betydande minskningen i trivseln och ljuset för bostäderna mittemot, och den resulterande värdenedgången för aktierna. Dessutom ansågs att nybyggnadsdelen är ett avvikande element i stadsbilden på Lappviksgatan både i fråga om dess höjd och fasadlinje som bryter den harmoniska helheten och skuggar gaturummet. I åsikterna fästes också uppmärksamhet vid bevarandet av den funktionella helheten i centrum och tillräckliga affärs- och verksamhetslokaler, parkeringsplatsernas tillräcklighet och trafikens smidighet både under och efter byggtiden, överskridningen av skol- och daghemslokalernas kapacitet, hanteringen av dagvattnen och bevarandet av träden vid gatorna. I åsikterna uttrycktes också en vilja att säkra att det i objektet byggs bostadslägenheter i stället för ett lägenhetshotell eller andra inkvarteringslokaler. Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet så att maskinrummet för ventilation på taket har strukits och den översta våningen har gjorts en aning smalare i planen för nybyggnadsdelen. Träden vid gatorna ska bevaras eller omplanteras. På tomten ska man följa den s.k. grönytefaktor för Helsingfors, vilket bidrar till att främja hanteringen av dagvattnen. Vid Lappviksgatan ska placeras affärslokaler, och inkvarteringsverksamhet tillåts endast på tomtens gamla del, som redan i nuläget fungerar som lägenhetshotell.

Det lämnades in 6 skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 17.8–15.9.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes 4 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde fortfarande nybyggnadens för höga höjd och avvikelse från grannfastigheternas gatufasad- och takfotslinje, den betydande minskningen i trivseln och ljuset, byggandet på innergården, hanteringen av dagvattnen och bevarandet av träden vid gatan. Anmärkningarna tog dessutom fasta på den ökande vinden till en följd av byggandet och de eventuella verkningarna för fåglarnas förhållanden. Dessutom föreslogs ett grönt tak eller sadeltak för nybyggnaden.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: Helen El-nät Ab, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och kultur- och fri-



19.05.2021

Ärende/7

tidssektorns stadsmuseum. Påpekandena i stadsmuseets utlåtande gällde nybyggnadens våningshöjd och utformningen av massorna. De övriga myndigheterna hade ingenting att påpeka.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Med beaktande av målen för detaljplanen har det trots påpekandena inte ansetts som ändamålsenligt att ändra förslaget.

I bedömningen av konsekvenserna av detaljplaneändringen har man kommit fram till att den omgivande stadsbilden tål placeringen av en byggnadsmassa i 7 våningar på tomten och att nybyggnaden inte avviker avsevärt från höjden på det omgivande byggnadsbeståndet. Till beredningsmaterialet har lagts en bild med områdesskärningen, utifrån vilken man har bedömt de stadsbildsmässiga konsekvenserna. En minskning av våningarna strider mot stadens mål för kompletteringsbyggandet och enligt sökanden försvagar det förutsättningarna för förverkligandet av nybyggnaden. I bostadshuset som fungerar som ett lägenhetshotell på tomten har man utrett en ändring av placeringen av vissa fönster i bostäder som kommer att ligga närmast nybyggnaden, likaså fönsteröppningar mot Lappviksgatan, men dessa utreds vidare i den fortsatta planeringen.

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).

Närmare 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 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020, päivitetty Kylk:n 24.11.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020



19.05.2021

Ärende/7

4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Tehdyt muutokset
4 Kaavamuutoshakemus, Lapinlahdenkatu (1).ilman allekirj
5 Kiinteistö Oy Helsingin Lapponian maankäyttösopimus (12658)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Den som sökt detaljplaneändring
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
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
Detaljpaneläggning
Detaljpaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.05.2021 § 318

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Päätös



19.05.2021

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tontin 6. asemakaavan muutoksen 24.11.2020 päivätyn piirustuksen nro 12658 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 24.11.2020 § 694

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Hankenumero 3221_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tonttia 6.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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



19.05.2021

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Helsingin Lapponia: 6 000 euroa

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 15.9.2020

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Lapinlahdenkadun ja Lastenkodinkujan kulmassa, osoitteessa Lapinlahdenkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen matalan liiketilasiiven paikalle. Maantasokerroksen tilat Lapinlahdenkadun puolella varataan edelleen liiketilakäyttöön. Lisärakentamisella saadaan lisää uusia asuntoja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Asunnot on tarkoitus toteuttaa vuokra-asuntoina. Uutta asuntokerrosalaa on 2 210 k-m² ja uutta liiketilakerrosalaa on 95 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) tontti on merkitty Aktontiksi. Lapinlahdenkadun suuntainen osa on merkitty kaavassa nelikerroksiseksi ja korkeampi osa toteutuneen rakennuksen mukaan.

Arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema asuinkerrostalo osoitteessa Lapinlahdenkatu 8 valmistui vuonna 1954. Talo muodostuu kahdesta osasta: 7-kerroksinen asuinlamelli on yhdistetty matalaan, horisontaaliseen liiketilasiipeen.

Kaupunginmuseo on aiemmassa lausunnossaan (15.8.2019) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta todennut, että viitesuunnitelmassa esitetty uusi rakennusmassa tuottaa kaupunkitilaan elementin, joka työntyy voimakkaasti aiemmin sisäänvedettyyn Lapinlahdenkadun katutilaan. Museo katsoo tuolloin, että suunnitelmia olisi tullut kehittää suuntaan, joka ottaisi paremmin huomioon olemassa olevan 1950-luvulla rakennetun asuinsiiven. Museo totesi myös, että esitetty uudisrakennus maksimoi rakennusoikeuden. Tontilla olisi sen mielestä tullut tutkia vaihtoehtoisesti matalampi uudisosa, joka ottaisi paremmin huomioon Gripenbergin suunnitteleman asuintalon, koko korttelin sekä katutilan.



Asemakaavaehdotuksessa muutoksia ei ole tehty uudisrakennuksen kerroskorkeuteen eikä rakennuksen massoitteeluun, minkä kaupunginmuseo valittaen toteaa. Kaavaselostuksessa todetaan, että viitteesuunnitelmaa on kannanoton ja mielipiteiden johdosta muutettu siten, että katoilta on poistettu IV-konehuone ja kaavaehdotukseen on merkitty uudisrakennukselle ylin sallittu korkeusasema (+35.2). Näin rakennusmassa ei nouse korttelin yleistä korkotasoa ylemmäs vaan se on likimain yhtä korkea kuin samalla tontilla sijaitseva 1950-luvun osa, samassa korttelissa sijaitseva Lastenkodinkatu 5:n rakennus sekä kadun toisella puolella vastapäätä sijaitseva Lapinlahdenkatu 21:n rakennus.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 15.8.2019

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 11.06.2020 § 35

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12658 pohjakartan kaupunginosassa 4 Kamppi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12658
Kaupunginosa: 4 Kamppi
Kartoituksen työnumero: 15/2020
Pohjakartta valmistunut: 27.4.2020
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

Suvi Uotila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 29076
suvi.uotila(a)hel.fi