



15.01.2020

Ärende/8

§ 8

Detaljplaneändring för kvarteret 22367 i Vallgård, Aleksis Kivis gata 5 (nr 12581)

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 22367 i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt ritning nr 12581, daterad 14.5.2019 och ändrad 1.10.2019, 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 12581 kartta, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019, päivitetty Kylk:n 1.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 14.5.2019
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilaisuuden 3.10.2018 muistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



15.01.2020

Ärende/8

ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helen Ab
Helen Elnät Ab

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen i stadsdelen Vallgård gäller det kvarter vars gränser utgörs av Aleksis Kivis gata, Gustavsgatan, Hamnbanegatan och Flemingsgatan. Den möjliggör ytterligare byggande i kvarteret och att de befintliga byggnaderna delvis ersätts med nybyggnad. Hela kvarteret är ett campus för Nordea, vars huvudkontor också ligger där. Volymen ny våningsyta uppgår till 9 400 m², och av det ska åtminstone 500 m² vy bli affärs- och servicelokaler mot Gustavsgatan. I hörnet vid Gustavsgatan ligger förutvarande Kansallis-Osake-Pankkis datacentral, vars kvarvarande delar intill gatan ska skyddas. Planen möjliggör ca 600 nya arbetstillfällen i kvarteret.

Föredragandens motiveringar

Planlösningens centrala innehåll

Målet med detaljplaneändringen (planlösningen) är att främja Nordea Ab:s verksamhetsförutsättningar genom att möjliggöra uppförande av ett nybygge som svarar mot företagets förändrade behov av lokaler och kontorsarbetets aktuella krav. Målet är dessutom att förbättra områdets fotgängarmiljö och att utöka mängden affärslokaler i gatuplanet. Målet med att skydda den tidigare datacentralen är att bevara byggnadens ställning i stadsbilden och kvarterets tidsmässigt skiktade struktur.

Det genom planändringen möjliggjorda nybygget i hörnet av Aleksis Kivis gata och Gustavsgatan graderas så att de byggnadsdelar som vetter mot gatan och mot den öppna platsen uppförs i sex våningar, medan delarna inne i kvarteret får åtta och tio våningar. De befintliga byggnaderna i kvarteret har mellan två och sju våningar. Tomtexploateringsstalet för bebyggelsen ovan jord är $e_{\square} = 3,70$.

Genomförandet av planlösningen inverkar i synnerhet så att områdets stadsbild danas om i mera bebyggd och innerstadsmässig riktning och



så att fotgängarmiljön blir mera levande och funktionellt mångsidig. Då projektet genomförs förbättrar det näringslivets verksamhetsförutsättningar och möjliggör nya arbetstillfällen i enlighet med stadsstrategin och stöder utvecklingen av området som centrumområde i enlighet med generalplan 2016 för Helsingfors (som trätt i kraft 5.12.2018).

Områdets utgångspunkter och nuläge

Det område som omfattas av detaljplaneändringen ingår i planeringsområdet för Industrigatuaxelns dispositionsplan. Det kvarter som planändringen gäller har bebyggt i flera etapper. Två byggnader i kvarteret har i gällande detaljplan skyddats med beteckningen sr-2. Den byggnad där den förra datacentralen verkade ligger på synlig plats där Dallapéparken slutar, och bildar en väsentlig del av utsikten från Tavastvägens bro.

Byggnaderna i kvarteret har hyrts ut med långvariga avtal till Nordea Abp, och kvarteret tjänar som campus för Nordea.

För området gäller en detaljplan från år 2000. I detaljplanen har området beteckningen kvartersområde för kontorsbyggnader eller för byggnader för icke miljöstörande industri. Kvartersområdets tillåtna byggrätt uppgår till 72 100 + 4 950 m² vy.

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

Detaljpanelösningens kostnader

Genomförandet av lösningen medför inte kostnader för staden, men detaljplaneändringen höjer tomtens värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren.

Offentligt framläggande av planförslaget

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 21.5–19.6.2019.

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningen gällde tidsplanen för dispositionsplanen för Industrigatuaxeln, beaktandet av Dallapéparken i planeringen av den öppna platsen på tomten, fotgängarpassagen genom tomten, områdets kollektivtrafik och cykelparkeringen där.

Det ansågs som en positiv utveckling att det ges tillträde till byggnaderna i marknivå och att det kommer att finnas affärslokaler i gatuplanet.



15.01.2020

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Helen Elnät Ab och stadsmuseet. Påpekandena i utlåtandena gällde kollektivtrafikens förutsättningar, kommunaltekniken, dagvattnet och frågor kring att hålla grundvattnet under kontroll samt markens beskaffenhet.

NTM-centralen var av den uppfattningen att planändringen väl beaktar målen med byggnadsskyddet. Stadsmuseet ansåg att den planbestämmelse som begränsar höjden av den byggnadsdel som ligger vid Aleksis Kivis gata är viktig. Detsamma gäller de planbestämmelser som begränsar och styr nybyggnadens utseende. Stadsmuseet ansåg att man i och med dem tillräckligt väl hade beaktat målet att värna den bebyggda kulturmiljön. Helen Ab meddelade att det inte hade någonting att yttra om detaljplaneändringen.

I rapporten om växelverkan finns ett sammandrag av anmärkningen och utlåtandena liksom också mera detaljerade genmälen till de påpekanden som framförts i dessa.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

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 i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna har diskuterats med berörda parter. Mera ingående motiveringar till planlösningen framgår av detaljplanebeskrivningen.

Till detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med markanvändningsavtal, och avtalet undertecknades 19.11.2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019, päivitetty Kylk:n 1.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 14.5.2019
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilaisuuden 3.10.2018 muistio



15.01.2020

Ärende/8

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Kiinteistö Oy NorScan Finland Oy, asemakaavan muutoshakemus, Aleksis Kiven katu 5
- 3 NorScan.sopimus.4074

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helen Ab
Helen Elnät Ab

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Detaljplaneläggning
Aska/Koski
Enheten för kulturarv

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.12.2019 § 835

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



15.01.2020

Ärende/8

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22367 asemakaavan muutoksen 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun piirustuksen nro 12581 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.10.2019 § 482

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Hankennumero 5317_3

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12581 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelia 22367.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

14.05.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



15.01.2020

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511

tiia.ettala(a)hel.fi

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310

elina.rundell(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2019

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Asemakaavoitus / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Helsingin kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Aleksis Kiven katu 5:ä koskevasta 14.5.2019 päivätystä asemakaavan muutosehdotuksesta ja asemakaavaselostuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Aleksis Kiven katu 5:n asemakaavan muutos koskee Aleksis Kiven kadun, Fleminginkadun, Satamaradankadun ja Kustaankadun rajaamaa korttelia Vallilassa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin lisärakentaminen ja olemassa olevien rakennusten osittainen korvaaminen toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavalla uudisrakennuksella. Purettavaksi esitetään vuonna 1963 valmistunutta ATK-keskuksen rakennusta kokonaisuudessaan. Myös ATK-keskuksen vuonna 1974 valmistuneen osan Aleksis Kiven kadun puoleinen osa esitetään purettavaksi, mutta Kustaankadun ja Satamaradankadun puoleiset siivet pääosin suojeltavaksi. Kaavamuutoksella tavoitellaan myös alueen jalankulkuympäristön parantamista ja kivijalkaliikkeiden määrän lisäämistä. Kustaankadun varrella sijaitsevaa aukiota on tarkoitus parantaa. Muutoin korttelin asemakaavallinen tilanne säilytetään nykyisellään. Asemakaavan muutos liittyy Teollisuuskadun akselin kehittämiseen merkittävänä työpaikka-alueena ja keskustan laajenemisa-alueena.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa koko kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on kokonaisuudessaan osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Aleksis Kiven kadun puoleisen 1963 valmistuneen ATK-keskuksen ja vuonna 1974 valmistuneen uuden ATK-keskuksen kadun puoleisen siiven paikalle on esitetty uudisrakennuk-



sen rakennusala, jolla rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee sisäosien kymmenestä kadunvarren kuuteen ja uuden sisäänkäynnin kohdalla viiteen kerrokseen. Jo voimassa olevassa asemakaavassa korttelin sr-2-merkinnällä suojellut rakennukset on edelleen suojeltu merkinnällä sr-2, jonka määräystekstin sisältöä on päivitetty vastaamaan tällä hetkellä laadittavien asemakaavojen suojelumääräystekstejä. Arkkitehti Ilmo Valjakan suunnitteleman, vuonna 1974 valmistuneen ATK-keskuksen itä- ja pohjoissiipi on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-3: ”Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen maantasokerrokseen saa avata näyteikkunoita ja ovia.” Suojelu ei koske rakennuksen keskiosan kaksikerroksista osaa, joka on alun perin käsittänyt koko ATK-keskusrakennuksen toiminnan sydämen eli kattoikkunoin valaistun konesalin. Tämän konesalin alkuperäinen ilme, samoin kuin sisätilojen ilme koko rakennuksessa, on muuttunut vuosikymmenten kuluessa tilojen käyttötarkoitusten muutosten myötä. Rakennuksen itäpuolelle on määritelty alueet, joita koskee määräys: ”Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiota ei saa aidata kadun puolelta. Aukio tulee päällystää luonnonkivellä.”

Uudisrakennuksen osalle asemakaavaehdotuksessa on annettu korkeutta ja ulkoasua koskevia määräyksiä. Aleksis Kiven kadun kuusikerroksisella osalla rakennuksen julkisivun ylimmän kohdan korkeusasema on määrätty samaksi, kuin suojeltujen osien vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Kaupunginmuseo pitää tätä tärkeänä määräyksenä, jolla uudisrakennus osaltaan sidotaan säilyviin osiin ja rauhoitetaan kokonaisuutta myös pidemmissä kaupunkinäkymissä. Tontin sisäosien vesikaton korkein osa saa kuitenkin nousta yli 14 metriä korkeammalle, mikä tulee osaltaan voimakkaasti muuttamaan korttelin ilmettä. Kaupunkikuvaa ja rakentamista koskevissa määräyksissä ulkoasusta määrätään lisäksi: ”Uudisrakentaminen tulee sovittaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin olemassa olevaan kokonaisuuteen. Maantason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä ja / tai kuparia sekä lasia, ja porrastuvat rakennusmassat tulee erotella toisistaan variaatiolla julkisivussa. Rakennusten sisäänkäyntien tulee erottua julkisivujen jäsentelyssä. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa maantasokerroksen tulee olla saman korkuinen kuin suojellun ATK-talon maantasokerroksen... Uudisrakennusten maantasokerrokset tulee toteuttaa siten, että ne ovat myöhemmin muutettavissa kadulle avautuviksi liiketiloiksi.”



Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Aleksis Kiven katu 5 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 15.10.2018. Lausunnossaan kaupunginmuseo totesi asemakaavamuutoksen tavoitteena olevien purkamisten olevan mahdollisia, kunhan tilalle suunniteltava uudisrakennus sovitetaan tontin ja korttelin olemassa olevaan kokonaisuuteen. Kaupunginmuseo korosti, että Aleksis Kiven kadun katutilaa muodostavan siiven osan ja myös Kustaankadun osittaiseksi päätteeksi asettuvan kulman korkeuden rajaaminen nykyisen mukaiseksi on tärkeää, jotta lähiympäristön katutilan ominaisuudet säilyy mittakaavaltaan. Lisäksi korttelin uusimmasta kerrostumasta tulee muodostua olemassa olevien rakennusten arkkitehtuuriin tukeutuva ja niitä kunnioittava, hahmoltaan selkeä kerrostuma kokonaisuuteen. Uudisrakennusten hahmon ja korkeuden lisäksi julkisivujen materiaaleihin ja aukotukseen tulee kiinnittää huomiota niin, ettei liian monimuotoisella ratkaisulla lisätä kokonaisuuden hajanaisuutta ja levottomuutta. Myös näiltä osin rakennuksen ulkoasua tulee rajaavia ja ohjaavia kaavamääräyksiä pidettiin tärkeänä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että sen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asemakaavan muutokselle asettamat tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä. Asemakaavamuutoksen myötä mahdollistuu korttelin täydennysrakentaminen ja muutos osittain hyvin näkyvälläkin tavalla, mutta saadaan säilymään etenkin Kustaankadun, Satamaradankadun ja Teollisuuskadun suuntaan avautuvassa näkyvässä myös korttelin 1970-luvun kerrostumaa osana tätä ajallisesti kerroksista, mutta ilmeeltään tasapainoista, historiallisesti moniulotteista kokonaisuutta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 15.10.2018

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.04.2019 § 31

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12851 pohjakartan kaupunginosassa 22 Vallila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12851
Kaupunginosa: 22 Vallila
Kartoituksen työnumero: 3/2019
Pohjakartta valmistunut: 17.1.2019
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