



23.04.2012

Kaj/1

§ 442

V Toukolan tonttien 23100/61 ja 74 asemakaavan muuttaminen (nro 12051)

HEL 2011-001279 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

Käsittely

Esteelliset: Tarja Kantola, Laura Rissanen

Hylkäysehdotus:

Outi Ojala: Hylätään esitys eli tontin 23100/74 lamellitalon korotus 12-kerroksiseksi.

Hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi. Outi Ojala jätti asiaan hylkäysehdotuksensa mukaisen eriävän mielipiteen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



23.04.2012

Kaj/1

ja ympäristökeskus

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontit sijaitsevat Arabianrannassa Berliininkadun ja Lontoonkadun varrella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää korkealaatuisen asuntoarkkitehtuurin toteutumista Arabianrantaan ja saada tonteille järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus toteutumaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 23100/61 toisen pistetalon toteuttamisen 5-kerroksisena ja tontin 23100/74 lamellitalon korkean osan toteuttamisen 12-kerroksisena. Asemakaavan muutoksessa tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m²:llä ja on muutoksen jälkeen yhteensä 7 900 k-m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavatilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen, toimitila). Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Alueella voimassa oleva asemakaava (nro 11881) on hyväksytty vuonna 2009. Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 150 k-m².

Maanomistus

Tontit omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa rakenteilla olevaa asuinaluetta. Sen välittömässä tuntumassa sijaitsevat rakennusviraston konevarikko, Arabian peruskoulu ja laaja Toukolan rantapuisto. Lähistöllä sijaitsee Arabian kauppakeskus, jossa on päivittäistavaramyymälöiden lisäksi erikoisliikkeitä.

Muut suunnitelmat

Helsingin seurakuntayhtymä järjesti vuonna 2008 tonteista arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka voitti Arkkitehtitoimisto JKMM Oy ehdotuksellaan "SÄRMÄ". Voittanut ehdotus oli veistosmaisista rakennuskappaleista muodostuva komea kokonaisuus, jossa rakennusten muotoilulla oli saavutettu sekä tilallisesti mielenkiintoinen ympäristö että onnistuttu avaamaan kaikista asunnoista hyvät näkymät ympäröivään maisemaan. Arviointiryhmä esitti ehdotuksen "SÄRMÄ" valitsemista jatkosuunnittelun ja toteutuksen pohjaksi edellyttäen kuitenkin, että ehdotus saatetaan teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiseksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, koska asuinrakennusten jatkosuunnittelussa ei saavutettu paloteknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ratkaisua riittävän tornimaisen rakennuksen rakentamiseksi.

Tontilla 74 sijaitsevan rakennuksen torniosan korottaminen lisää komean arkkitehtonisen kokonaisuuden kaupunkikuvallista voimaa. Ratkaisu on Toukorannan kaava-alueen periaatteita tukeva.

Kaava-alueen kokonaiskerrosalan kasvattaminen mahdollistaa hankkeen toteuttamisen korkealaatuisesta arkkitehtuurista tinkimättä.

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 74 sijaitsevan rakennuksen torniosan toteuttamisen 12-kerroksisena ja tontilla 61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen toteuttamisen 5-kerroksisena. Toukolan



rantapuiston puoleinen pistetalo säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisena, mutta sen rakennusoikeutta kasvatetaan ja sen rakennusalueen rajaa siirretään lounaaseen.

Tonttien rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m²:llä ja on muutoksen jälkeen yhteensä 7 900 k-m².

Asemakaavan mukaan rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Ne saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Harraste- kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta.

Kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset tonteille osoitettavien pysäköintipaikkojen lukumäärään ovat vähäiset ja uudet autopaikat on toteuttavissa läheisillä LPA-tonteilla.

Kaava-alue liitetään rakennettuihin teknisen huollon verkkoihin.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Toukorannan suorkortteleiden ja rantapuiston rajalla on korkeiden pistetalojen rivistö, jossa tornimaiset rakennukset tasavälein merkitsevät puiston ja rakennetun alueen rajan. Niillä on tärkeä tehtävä kaukomaisemassa kaupunkikuvallisina korostuksina ja maisemallisina elementteinä. Asemakaavan mahdollistama 12-kerroksinen torniosa korostaa näitä tavoitteita. Muita torneja hieman korkeampana rakennus luo selkeän päätteen Toukorannan korkeiden talojen rivistölle.

Tontilla 61 sijaitsevan luoteenpuoleisen rakennuksen korottaminen 5-kerroksiseksi korostaa sen suhdetta muihin suorkorttelin rakennuksiin ja se istuu entistä paremmin niiden muodostamaan kokonaisuuteen.

Toukorannan tornimaisten rakennusten korkeus on määräytynyt 8-kerroksiseksi, jotta niihin ei tarvitsisi rakentaa kahta erillistä palo-osastoitua porrasyhteyttä. Rakennuksen torniosan korottaminen kahdeksasta kahteentoista tekee tämän porrasyhteyden toteuttamisen taloudellisesti mahdolliseksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tonttien omistaja on 14.12.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tontin 61 rakennuksia korotettaisiin yhdellä kerroksella ja tontin 74 rakennuksen torniosaa 12-kerroksiseksi. Muutokset lisäisivät rakennusten taloudellisuutta ja toteutuskelpoisuutta sekä parantaisivat niiden arkkitehtonista ilmettä.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 15.2.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 28.2.–18.3.2011 ja viraston internetsivuilla. Asemakaavan muutosluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, HSY Veden ja ympäristökeskuksen kanssa.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 20.5.–20.6.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty kaksi muistutusta.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Muistutukset

Muistutuksissa vastustetaan asemakaavan muutoksen mahdollistamaa kerrosten lisäystä. Erityisesti vastustetaan tontilla 74 sijaitsevan kerrostalon korottamisesta 8-kerroksisesta 12-kerroksiseksi ja ollaan huolissaan korottamisen vaikutuksista maisemaan, naapuritalojen näkyymiin ja autopaikkojen määrään sekä käytettävissä olevien viheralueiden kokoon. Lisäksi muistutuksissa pohditaan kaavamuutoksen aiheuttamia seurauksia muiden samankaltaisten tonttien rakennusoikeuteen.

Muistutusten vastineessa on todettu, että kaavamuutoksen mukainen ratkaisu on Toukorannan kaava-alueen periaatteita noudattava. Kerrosluvun kasvattamisen vaikutukset naapuritalojen näkyymiin ovat vähäiset. Rakennusoikeuden lisäyksellä ei ole vaikutuksia naapuritalojen käytössä olevien autopaikkojen määrään eikä käytössä olevien viheralueiden kokoon. Rakentamattomille tonteille ei ole vireillä asemakaavan muutoksia.



Lausunnot

Ympäristölautakunnalla, pelastuslautakunnalla sekä Helsingin Energia-liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että rakennusoikeuden huomattavan lisääntymisen johdosta asiasta tulee käydä maapoliittiset sopimusneuvottelut kaupungin kanssa ja sopia uusien autopaikkojen sijoittumisesta Arabian Palvelu Oy:n kanssa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä huomauttaa vesijohtoverkon riittämättömästä painetasosta ja sen vaikutuksista tornirakennuksen teknisiin ratkaisuihin.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarvetta muuttaa lausuntojen ja muistutusten johdosta. Kaavaselostukseen on Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä lausunnon johdosta lisätty maininta, että rakennus tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 26.3.2012 Helsingin seurakuntayhtymän kanssa ehdollisesti 19.3.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

Oheismateriaali

- 1 Maankäyttösopimus
- 2 Ilmakuva



23.04.2012

Kaj/1

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2011 § 297

HEL 2011-001279 T 10 03 03

Ksv 0944_6, Berliininkatu, Lontoonkatu, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 28.4.2011 päivätyn 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23100 tonttien 61 ja 74 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti täydentää asemakaavan muutosehdotuksen selostusta seuraavasti:

- asemakaavaselostukseen on lisätty maininta 12-kerroksinen rakennuksen kiinteistökohtaisesta paineenkorotuksesta.



23.04.2012

Kaj/1

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj:n rooteli/Vartiainen)

Käsittely

13.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Soininvaara Osmo

Soininvaara poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Iivonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi