



25.02.2013

Kaj/1

§ 223

V Ullanlinnan tontin 7/133/5 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12117, Tehtaankatu 1d, Vuorimiehenkatu 8b)

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin nro 133 tontin nro 5 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 22.5.2012 päivätyn piirustuksen nro 12117 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12117 kartta, päivätty 22.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12117 selostus, päivätty 22.5.2012, täydennetty 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 22.5.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin nro 133 tontin nro 5 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 22.5.2012 päivätyn piirustuksen nro 12117 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Ullanlinnassa Neitsytpuiston vieressä, Tehtaankadun ja Vuorimiehenkadun välissä. Tontin omistaa Venäjän Suomen Suurlähetystö.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus säilyy lähetystörakennusten korttelialueena (YA) mutta sen rakennusoikeuden määrä merkitään vastaamaan tontilla rakenteilla olevaa hanketta, joka on saanut rakennusluvan vuonna 2009. Uusi rakennus on pääosin voimassa olevan asemakaavan mukainen mutta pienempi kuin tontin nykyinen rakennusoikeus sallisi ja sijoittuu tontin itäosaan. Tontin länsiosassa sijaitseva kalliainen tontinosa jää rakentamisesta vapaaksi, vaikka nykyisen asemakaavan mukainen rakennusala on lähes koko tontin laajuinen. Asemakaavan muutos tehdään Venäjän Suomen Suurlähetystön teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin. Neitsytpuiston kulmaan Tehtaankadun varrella merkitään alue pelastustietä varten, toteutetun ratkaisun mukaisesti.

Tontin pinta-ala on 8 001 m². Tontin ehdotettu rakennusoikeus on 11 093 k-m² ja vähenee 5 112 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja, sosiaalisia palvelu-, opetus-, kokoontumis- ja urheilutiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja. Rakennukselle merkitään rakennusluvan (7-4146-09-A) mukaiset rakennusoikeus, rakennusala ja enimmäiskorkeudet.

Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jossa on asumista ja toimitiloja. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti,



rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1988. Kaavan mukaan tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja sekä enintään 45 % rakennusoikeudesta sosiaalisia palvelu-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä enintään 5 % rakennusoikeudesta toimistotiloja.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 14 850 k-m² ja lisäksi uimahallia varten 1 355 k-m².

Kyseessä olevan korttelin kaikki tontit ovat Venäjän suurlähetystön käytössä. Niiden rakennukset ovat peräisin 1950- ja 1970-luvuilta ja rakennettu erillisinä rakennusmassoina irti katulinjasta.

Tontilla on kallioinen mäki, joka laskeutuu viereiseen Neitsytpuistoon. Kalliorinne on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja se muodostaa päätteen näkymille lännestä katsottuna. Neitsytpuisto on osa kaupunkilaisten ulkoilualuetta ja sen läpi kulkee kävelyreitti. Puistossa sijaitsee wc-rakennus ja muuntamo. Puiston ja tontin rajalla on metalliaita.

Alueen kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen turvataan vähentämällä rakennusoikeuden määrää ja rakennusalan kokoa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennuksen suurin enimmäiskorkeus alenee sekä Vuorimiehenkadun että Tehtaankadun puoleisissa rakennusosissa. Tontin keskiosassa sijaitsevan rakennusosan enimmäiskorkeus kasvaa, joka muutos näkyy lähinnä viereiselle Venäjän suurlähetystön tontille. Rakennusalan uuden rajauksen vuoksi Neitsytpuiston viereinen kallioinen tontinosa säilyy rakentamattomana.

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2009 oikeuttaa Venäjän Federaation poikkeamaan tonttia koskevan kauppakirjan (päivätty 28.8.1990) ehdosta, jonka mukaan ostajan tuli toimeenpanna kustannuksellaan tontille rakennettavaa rakennusta koskeva suunnittelukilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, edellyttäen, että maanomistaja suostuu tontin asemakaavan muuttamiseen kaupunkisuunnitteluvirastolle esiteltyä suunnitelmaratkaisua (luonnos 1.9.2009) vastaavaksi. Hankkeessa on toimittu päätöksen mukaisesti.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei saapunut kirjallisia mielipiteitä mutta suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse. Mielipiteissä tontin rakennusoikeuden alentamista pidettiin myönteisenä asiana naapureiden kannalta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.8. - 3.9.2012. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, HSY-kuntayhtymä, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, rakennusvalvontavirasto ja pelastuslautakunta.

Lausunnot olivat joitakin huomautuksia lukuun ottamatta puoltavia. Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu lausuntojen johdosta. Vastineet lausuntoihin ilmenevät vuorovaikutusraportista.

Kiinteistöviraston mukaan kaavamuutoksesta ei synny maanomistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä eikä maapoliittisia neuvotteluja ole siten tarpeen käydä.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12117 kartta, päivätty 22.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12117 selostus, päivätty 22.5.2012, täydennetty 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 22.5.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1



25.02.2013

Kaj/1

Liite 2
Liite 6

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Rakennusvirasto
Yleisten töiden lautakunta

Päätöshistoria

Helsingin Energia -liikelaitos 7.9.2012

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Pelastuslautakunta 21.08.2012 § 110

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 133 tonttia 5 ja puistoaluetta koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12117.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi



Yleisten töiden lautakunta 14.08.2012 § 355

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutosehdotuksessa on osoitettu puiston reunaan pelastustie, joka palvelee Venäjän Suomen suurlähetystöaluetta. Pelastustien rakentaminen on jo käynnissä. Tarkoituksenmukaisinta on liittää tämä pelastustielle varattu puiston osa tonttiin. Näin kaikki pelastustiehen liittyvät vastuut kuuluisivat yksiselitteisesti kiinteistölle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 14.6.2012

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotus on tehty noudattaen 12.10.2010 myönnetyn rakennusluvan mukaista uudisrakennussuunnitelmaa. Siinä on huomioitu tarkasti pääpiirustuksissa esitetty uudisrakennuskokonaisuuden massoittelu, korkeusasemat, toteutettava volyyymi sekä julkisivukäsittely. Vähentämällä vuoden 1988 asemakaavassa sallittua kerrosalan enimmäismäärää tontin länsiosa vapautuu kokonaan pihatoiminnoille ja säilyttää kallioisen Neitsytpuiston avarana.

Lisätiedot

Lehtinen Ossi, puhelin: +358504065998
ossi.lehtinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2012 § 196

HEL 2011-007184 T 10 03 03

Ksv 1541_3, Tehtaankatu 1 d/Vuorimiehenkatu 8 b, karttaruutu H2/P4

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.02.2013

Kaj/1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 22.5.2012 päivätyn 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 133 tontin 5 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12117 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Arja Kasanen, arkkitehti, puhelin: 310 37400
arja.kasanen(a)hel.fi