



19.08.2013

Kaj/1

§ 808

V 28.8.2013, Kallion tontin 305/3 asemakaavan muuttaminen (nro 12118, Toinen linja 3)

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 305 tontin nro 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutoksen 17.4.2012 päivätyn asemakaavapiirustuksen nro 12118 mukaisena ja selostuksesta 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 12118 kartta, päivätty 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 selostus, päivätty 17.4.2012, täydennetty 5.11.2012
- 3 Havainnekuva 17.4.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus



Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 305 tontin nro 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutoksen 17.4.2012 päivätyn asemakaavapiirustuksen nro 12118 mukaisena ja selostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 3.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin liike- ja toimistokäytössä olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön, piharakennuksen purkamisen ja rakentamisen uudelleen sekä historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kadunvarsirakennuksen suojelemisen merkinnällä sr-2. Katutasen liikehuoneistot säilytetään. Autopaikat sijoitetaan säilytettävän pihakannen alle.

Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8965. Kaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja tontin rakennuksissa saa olla myös asuntoja. Kadunvarsirakennus on suojeltu sr-1a -merkinnällä. Tontin asemakaavan mukainen kerrosala on 2 870 k-m². Alueella on voimassa lisäksi maanalainen asemakaava nro 6415. Tuon kaavan mukaan tontin alla on maanalainen tila metrotunneleita ja metroaseman laituritasoja varten.

Tontilla on kadunvarren 3-4-kerroksinen panttikonttorin rakennus ja sisäpihalle rakennettu 3-kerroksinen lisäosa sekä koko piha-alueen kattava pysäköinti- ja varastotila. Kadunvarsirakennuksen maantasokerroksessa on kaksi ravintolaa. Muuten rakennukset ovat toimistokäytössä.

Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m² ja tonttitehokkuus $e = 2,37$. Tontin rakennusoikeus lisääntyy 530 k-m². Kerrosalan lisäys johtuu tonttiteksteriin merkitystä, käytettyyn kerrosalaan nähden liian pienestä kerrosalasta sekä korkeisiin asuntoihin tehtävistä parvista.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Esitetyissä mielipiteissä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.5.–18.6.2012.

Muistutuksia ei esitetty. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta ja yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta ja ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä. Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutoksen hyväksymistä eivätkä ne anna aiheutta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Vastineet esitettyihin lausuntoihin ilmenevät kaupunkisuunnitteluviraston antamasta kirjeestä, joka sisältyy osa päätöshistoriaa -liitteeseen.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Asemakaavaehdotukseen liittyy maankäyttösopimusmenettely. Kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt sopimuksen 27.5.2013 ja sopimus on allekirjoitettu 7.8.2013. Sopimus sisältyy tämän esityslistan oheismateriaaliin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 kartta, päivätty 17.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 selostus, päivätty 17.4.2012, täydennetty 5.11.2012
- 3 Havainnekuva 17.4.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet



19.08.2013

Kaj/1

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.7.2012

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.4.2012

Toinen linja 3 rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Werner v. Essen vuonna 1892. Rakennus on historiallisilta arvoiltaan erityinen. Se on alun perin rakennettu panttilainakonttoriksi, mikä näkyy toiminnan mukaan järjestettynä tilasuunnitteluna sekä puolikerroksittain



jäsennettyinä erityisinä varastokerroksina. Rakennus on kuitenkin menettänyt alkuperäisen sisätilojen tilarakenteen kokonaisvaltaisessa saneerauksessa, jonka suunnitteli arkkitehtitoimisto Jauhainen-Nuuttila vuonna 1986. Rakennuksen sisätilat julkisivuja lukuun ottamatta uudistettiin, alkuperäinen piharakennus purettiin, ja tontin keskelle rakennettiin uusi elementtirakenteinen piharakennus. Kadunvarsirakennus on nykyisessä asemakaavassa vuodelta 1985 varustettu merkinnällä sr-1a.

Asemakaavan muutosehdotuksessa kohteen rakennussuojelumerkintä sr-2 turvaa rakennuksen julkisivujen ja vesikaton säilymisen tai alkuperäiseen palauttamisen. Kaupunginmuseon arvion mukaan 1980-luvun rakennusvaiheesta ei periydy sellaisia rakennusosia tai kerrostumia, jotka sisältäisivät erityisiä kaavoituksessa huomioitavia suojeluarvoja. Tavoitteellista kuitenkin on, että tontin eri rakennusosat sovittautuisivat yhteen kokonaisuutta kunnioittaen, ja säestäen alkuperäisen 1890-luvun arkkitehtuurin säilyneitä piirteitä.

Tulevan kokonaisvaltaisen muutossuunnittelun ja mahdollisen kaavamuutoksen pohjatiedoiksi on tarpeellista laatia erillinen rakennushistoriallinen selvitys kohteen nykytilanteesta. Kaupunginmuseo seuraa muutossuunnittelua ja sen rakennussuojelua koskevia tekijöitä.

Lisätiedot

Lindqvist Mikko, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 29.6.2012

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 391

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P4, Toinen linja 3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 305 tontin nro 3, tason -4,0



yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12118 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 11305/3 omistaja Kiinteistö Oy Toinen linja 3.

Asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Asemakaavan muutos mahdollistaa piharakennuksen purkamisen ja rakentamisen uudelleen. Kaduntason liikehuoneistot säilytetään. Autopaikat sijoitetaan säilytettävän pihakannen alle.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Toinen linja 3 omistaman tontin 11305/3 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.06.2012 § 98

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Pääasiallisesti toimistokäytössä ollut rakennusta muutettaessa asuinrakennukseksi, tulee varmistua, että asunnoista on riittävät varapoistumistiet.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi



19.08.2013

Kaj/1

Ympäristölautakunta 12.06.2012 § 198

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Pirkko Pulkkinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31518
pirkko.pulkkinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 15.05.2012 § 261

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.04.2012 § 142

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Ksv 3161_1, Toinen linja 3, karttaruutu H3/P4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.4.2012 päivätyn 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 305 tontin 3, tason -4,0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksen nro 12118 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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



19.08.2013

Kaj/1

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

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, puhelin: 310 37260
niklas.lahteenmaki(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi