



12.10.2011

Kaj/15

§ 194

Detaljplaneändring för kvarteret nr 13001 och gatuområde i Främre Tölö (Alkärr) och för stadsdelsgränsen (nr 12012)

HEL 2011-001230 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 13001 och gatuområde (ovanför nivån -2,0) i 13 stadsdelen (Främre Tölö) och för stadsdelsgränsen (det nya kvarteret nr 4013 bildas i 4 stadsdelen, Kampen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12012, daterad 4.11.2010 och ändrad 28.6.2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12012
- 2 Havainnekuvia
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päättöshistoria
- 5 Oheismateriaali

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 13001 och gatuområde (ovanför nivån -2,0) i 13 stadsdelen (Främre Tölö) och för stadsdelsgränsen (det nya kvarteret nr 4013 bildas i 4 stadsdelen, Kampen) enligt stadsplaneringskontorets



detaljplaneavdelnings ritning nr 12012, daterad 4.11.2010 och ändrad 28.6.2011.

Sammandrag

Området är beläget i ett kvarter mellan Järnvägsgatan, Södra Järnvägsgatan och Lappviksgatan, norr om Maria sjukhus.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra en tomt planlagd som kvartersområde för flervåningshus av internattyp och en del av en öppen plats planlagd som gatuområde till kvartersområde för flervåningshus, där det byggs bostadshus i 5 och 7 våningar. Genom detaljplaneändringen hänförs området till stadsdelen Kampen, och det nya kvarteret 4013 bildas. Adresssystemet förtydligas genom att den korta Järnvägsgatan fogas till Norra Järnvägsgatan, som utgör en förlängning på denna. Detaljplaneändringen innebär också att det blir möjligt att förlägga fastighetens bilplatser och sophantering till underjordiska lokaler på tomten.

Föredraganden

Utgångspunkter

Beslut

Stadsplaneringsnämnden beslutade 26.11.2009 återremittera förslaget till detaljplaneändring nr 11935 för området i fråga för ny beredning utgående från att byggnadernas karaktär och ytmaterial ska skapa en stark helhet av innerstadskaraktär. Den nya planen ska passa för innerstaden och utgöra en bro mellan det nya och det gamla byggnadsbeståndet. Den sänkta byggrätten i detaljplaneförslaget ska bevaras i den nya planen.

Fastighetsnämnden har reserverat tomten 13001/1 för Paavo Nurmen Säätiö från 21.12.2004 med tanke på byggande av fritt finansierade hyresbostäder för äldre.

Planläggningssituation

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) är det fråga om ett område dominerat av flervåningshus för boende eller verksamhetslokaler och en stadspark. Området gränsar till en huvudgata med ett rekreationsområde på andra sidan och till ett underjordiskt avsnitt av en huvudtrafikgata, med en stadspark ovanför. Tomten finns i huvudsak inom det område som i generalpanen utgör stadspark. Området planlades dock för boende redan innan



generalplanen trädde i kraft och den rekreativförbindelse som är förenlig med målet i generalplanen bevaras.

För området gäller detaljplaner fastställda 29.11.1995 och 25.2.1998.

Mechelinplatsen är upptagen som öppen plats. Järnväggsgatan och Södra Järnväggsgatan utgör gatuområde, under vilket det får placeras servicelokaler, förråd och bilplatser och under vilket gång- och fordonstrafiken och hamnbanan får ledas i olika plan.

Tomten 13001/1 utgör kvartersområde för flervåningshus av internattyp (AKS). Byggrätten för tomten uppgår till 6 800 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet 3,21. Byggnadshöjden är i detaljplanen angiven med höjdlägena +29,6...+32,6, vilket på byggnadsplatsen i fråga motsvarar ett bostadshus i 5–6 våningar.

För en del av området gäller också detaljplanen för ett underjordiskt metroområde, fastställd 22.10.1980.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området och byggd miljö

Området är för närvarande obebyggt och används som tillfällig bas för byggarbetsplatsen i kvarteret 13414 på andra sidan Järnväggsgatan. Väster om Mechelingatan finns ett område med begravningsplatser. I söder finns området med Maria sjukhus, som inte längre kommer att vara i sjukhusbruk. I dess ställe har det planerats en hälsostation och omdisponering av lokaler till bostäder. Vid områdets östra gräns finns ett f.d. banschakt som för närvarande håller på att byggas om till gång- och cykelstråk.

Maria sjukhus huvudbyggnad i söder och byggnaderna vid Södra Järnväggsgatan i öster är skyddade i de gällande detaljplanerna.

Markytan i området finns i huvudsak på nivån ca +13,0...+13,5 m och vid f.d. hamnbanans schakt på nivån ca +6,4 m. I och med att banschaktet byggs om kommer dess slutliga höjdläge inom detaljplaneområdet att vara ca +8,3...+9,4 m. Största delen av området är grusbelagt och en del permanentbelagt för trafikens behov. På slänten vid banschaktet växer det träd och sly i naturtillstånd.

Miljöstörningar

Det har visat sig finnas förorenad mark i området. Marken saneras och istandsätts i anslutning till att bostäderna och gatorna byggs.



Anläggningen av gator pågår för närvarande. För saneringen av den förorenade marken i banschaktet svarar Trafikverket.

Mechelingatan är livligast trafikerad av de omgivande gatorna. Trafiken på Mechelingatan uppgår till ca 35 000 fordon om dygnet. Trafikvolymerna på Järnvägsgatan (ca 6 000) och på Lappviksgatan (ca 4 600) kan anses vara typiska gator som leder till huvudgator i innerstaden. Trafikvolymen på Södra Järnvägsgatan öster om banschaktet är liten (ca 500 fordon/dygn).

Mål

Målet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att ändra kvarteret 13001 och en del av Mechelinplatsen till ett kvartersområde för flervåningshus som komplement till innerstaden och att foga kvarteret till nätverket av gång- och cykelvägar i omgivningen. Ett annat mål är att förtydliga adresssystemet genom att foga den korta Järnvägsgatan till Norra Järnvägsgatan, som utgör en förlängning på denna, och genom att hänföra det nya kvarteret till stadsdelen Kampen.

Innehåll i detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen ändras och förstoras det obebyggda kvartersområdet för flervåningshus av internattyp (AKS) till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Det nya kvarteret nr 4013 bildas genom detaljplaneändringen och det hänförs till 4 stadsdelen (Kampen). Den korta Järnvägsgatan fogas till Norra Järnvägsgatan.

Förslaget till detaljplaneändring bygger på en referensplan. Byggnadsmassorna är placerade så att de följer Norra Järnvägsgatans och Lappviksgatans riktningar. De är delvis indragna och de kompletterar den varierande stadsstrukturen och gör den tydligare.

Dimensioner

Detaljplaneområdet har en areal på 1,41 ha, varav 0,25 ha utgör kvartersområde för bostadshus och 1,16 ha gatuområde. Byggrätten för tomten uppgår till 6 200 m² vy (e = 2,54), vilket är 600 m² vy mindre än i den gällande detaljplanen.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvartersområdet för flervåningshus av internattyp och den som gatuområde planlagda delen av den öppna platsen har ändrats till kvartersområde för flervåningshus. Då bildas det nya kvarteret 4013, där det byggs bostadshus i 5 och 7 våningar, som förbinds av en envåningsbyggnad.



12.10.2011

Kaj/15

Byggnadsytan för husen är densamma som i referensplanen. Till skalan är byggnaderna anpassade efter höjden på bostadshusen invid och på Maria sjukhus.

Byggnaderna ska i gatuplanet ha affärs-, kontors- eller arbetslokaler på sammanlagt minst 350 m².

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara två- eller treskiktsputs. Våningarna i markplanet ska förses med fönster.

Parkeringsplatserna för kvarteret förläggs till en parkeringshall i två plan som byggs under kvarteretsgården och husen. I parkeringshallen ska det finnas 1 bilplats/125 m² bostadsvåningsyta och 1 bilplats/350 m² affärs- och kontorsvåningsyta.

Det får inte förläggas bilplatser eller sophanteringsutrymmen till gårdsplanen.

En förbindelse till gång- och cykelstråket ska förläggas till tomten.

För att bullerolägenheterna från trafiken ska förhindras ska byggnadernas yttre skal vara ljudisolerat vid Norra Järnvägsgatan och mot Mechelingatan så att trafikbullret reduceras med minst 35 dBA. Så många bostäder som möjligt ska vetta mot innergården, som är mer skyddad mot buller.

Lek- och vistelseområdet i mittdelen av tomten ska planteras med träd och buskar.

Vid Norra Järnvägsgatan ska det finnas en trappförbindelse till tomten från de underjordiska lokalerna i trafiknätet.

Gatuområde

Den öppna platsen i gatuområdet ska till materialvalet och detaljutförandet byggas högklassigt. Materialet ska vara natursten.

Trafik

Körrampen till den underjordiska parkeringshallen förläggs parallellt med huset i söder och den nås från Lappviksgatan, därifrån också servicetrafiken och trafiken med utryckningsfordon till gårdsplanen leds.

Det f.d. banschaktet ändras till gång- och cykelstråk. Till detta finns det en direkt förbindelse från källarvåningen.

Samhällsteknisk försörjning



12.10.2011

Kaj/15

I planområdet finns ett nätverk för den tekniska försörjningen. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste ett blandat avlopp på tomten flyttas.

Markens byggbarhet och renhet

Enligt de uppgifter som finns att tillgå består marken i området av friktionsjord med berg nära markytan. Byggnaderna grundläggs på marken eller berget. I området finns en sambrukstunnel och ett vändspår för metron. Byggarbetena får inte orsaka fara för de underjordiska lokalerna.

Innan bygglov beviljas ska det utredas om det finns föroreningar i marken och grundvattnet. Tomten och dess näromgivning ska istandsättas innan byggnaden tas i bruk.

Miljöstörningar

Trafikbullret inom planeringsområdet har kalkylerats med en modell. För modellen har de största beräknade trafikprognoserna i områdets omgivning använts. Enligt kalkylerna utsätts fasaden mot Norra Järnvägsgatan på dagen som mest för en ekvivalent ljudnivå på strax under 65 dB. I det område som begränsas av byggnadsmassorna och banschaktet underskrids riktvärdet för bullernivån utomhus och det går därför bra att placera områden för utevistelse där.

Detaljplanen upptar ett krav på ljudreduktion för byggnadsfasaden. På detta sätt säkerställs det att boningsrummen är tysta och trivsamma vad trafikbullret beträffar. Enligt en bestämmelse ska balkongerna inglasas så att de blir mer användbara och trivsamma. Så många bostäder som möjligt ska vetta mot innergården, som är bättre skyddad mot buller.

Namnskick

Namnkommittén beslutade 16.9.2009 föreslå att Järnvägsgatan skulle få det nya namnet Norra Järnvägsgatan. Namnkommittén motiverade sitt förslag med att adresserna blir klarare om den korta Järnvägsgatan, som utgör en förlängning på Norra Järnvägsgatan, fogas till denna.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön och stadsbilden

Bostadskvarteret har ett från stadsbilda- och trafiksynpunkt mycket synligt läge och kommer att ge området en ny stadsfasad. Bostadshuset i detaljplaneändringen ökar bostadsutbudet i området och gör den ofullbordade stadsbilden mer helgjuten. Byggandet i



enlighet med ändringsförslaget bevarar vyer mot Lappviken i högre grad än byggande i enlighet med den gällande detaljplanen.

Konsekvenser för trafiken

Fordonstrafiken till det nya kvarteret 4013 leds från Lappviksgatan. Parkeringen förläggs under kvartersgården och byggnaderna. Den fordonstrafik som de nya boende medför har ingen större inverkan på trafikvolymen.

Konsekvenser för människors hälsa, säkerheten och olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen

Bostadsbyggandet kräver att den förorenade marken saneras. Att det f.d. banschaktet istandsätts och utvecklas till en väg för fotgängare och cyklister ökar säkerheten och antalet gång- och cykelstråk i området.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Att detaljplaneändringen genomförs innebär inte några kostnader för staden. Arrangemangen med gatukonstruktionerna och nätverken för teknisk försörjning ingår i andra, tidigare planer för området.

Planeringsfaser och växelverkan

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplan blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 11.11.2005).

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 26.11.2009 återremittera förslaget till detaljplaneändring nr 11935 för ny beredning.

Till intressenterna skickades ett nytt utkast till detaljplaneändring (skrivelsen daterad 21.9.2010).

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 27.9–15.10.2010.

Myndighetssamarbete

Vid beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med Helsingfors Energi, räddningsverket, miljöcentralen, byggnadskontoret, byggnadstillsynsverket, fastighetskontorets tomtavdelning och ekonomi- och planeringscentralen.



Projektet behandlades 1.9.2010 i stadsbildskommissionen, som ansåg planen vara intressant och lovande till sina utgångspunkter. Som sitt utlåtande beslutade kommissionen tillstyrka planen med vissa påpekanden.

Miljöcentralen meddelade 14.10.2010 att med den planerade utformningen av byggnadsmassorna blir lek- och vistelseområdet väl skyddat mot trafikbuller. Detaljplanebestämmelsen om inglasning av balkongerna är bra, eftersom i synnerhet de västligaste balkongerna på huset i söder är mycket utsatta för buller. Bestämmelsen om att bostäderna inte får vetta enbart mot Norra Järnvägsgatan är motiverad. Det är bra om bostäder också förläggs till den tystare fasaden. Bestämmelsen om ljudisolering bör utsträckas också till fasaden mot Mechelingatan.

Bemötande

Miljöcentralens synpunkter har beaktats i arbetet på detaljplaneändringen.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning har i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen fått fem skrivelser med åsikter, av vilka en gällde programmet för deltagande och bedömning och fyra gällde utkastet till detaljplaneändring.

Åsikten om programmet för deltagande och bedömning gällde bristen på rekreationsområden i omgivningen. Det önskades att tomten 13011/1 framför Maria sjukhus skulle bevaras som ett parklikt rekreationsområde och ett minne av Alkärrs trädgård och som en plats för blomsterförsäljning. Den som framförde åsikten var också bekymrad över hur sunda bostadshusen blir då de planläggs vid starkt trafikerade gator.

Åsikterna om detaljplaneutkastet gällde byggnadernas storlek och höjd och vyer som går förlorade. Å ena sidan önskades ett öppnare och lägre byggande, å andra sidan ett högre och kompaktare. De som framförde åsikterna var bekymrade över att de befintliga vyerna förändras. Man ville bevara träd och planteringar i området. Säkerheten och snyggheten bör ökas och byggarbetena i området bör ske under en och samma korta tid. Fler bilplatser önskades så att de kan hyras ut till också andra som bor i området.

Miljöcentralens ställningstagande, åsikterna och svaren på dem relateras mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt och utlåtanden



12.10.2011

Kaj/15

Förslaget hölls offentligt framlagt 26.11–27.12.2010, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Anmärkningar har inte gjorts mot förslaget.

Utlåtande om förslaget har avgetts av fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsverket och närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Utlåtanden

Miljönämnden anser att planeringslösningen medför att gårdsplanerna blir väl skyddade mot buller. På grund av bullerförhållandena bör delar av alla bostäder förläggas till den tystare fasaden, vilket innebär att små bostäder förläggs enbart till gårdssidan. Förslaget bör kompletteras med en detaljplanebestämmelse om att bostäderna inte får vetta enbart mot Norra Järnvägsgatan.

Fastighetsnämnden konstaterar att det enligt reserveringsvillkoren är meningen att tomten ska säljas. Beslut om försäljningen fattas senare t.ex. när detaljplanen har trätt i kraft.

Enligt räddningsverket ska trappförbindelsen vara brandsektionerad från de underjordiska lokalerna i trafiknätet och den ska vara avskild från trapphusen i byggnaden.

Nämnden för allmänna arbeten föreslår att det i anslutning till den fortsatta planeringen ska utredas hur fotgängare och cyklister ska ta sig från det nuvarande gatunätet till Banan. Dessutom bör det ses till att dagvatten inte kan rinna från banschaktet till källaren.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att detaljplanen är väl utarbetad och att den på de flesta punkter uppfyller de krav som ställts. Om det förläggs bostäder till byggnadens envåningsdel, ska bestämmelsen om konstruktionernas ljudisolering också utsträckas att gälla denna. I övrigt är detaljpanelösningen tillfredsställande när det gäller buller och luftkvalitet.

Utlåtandena refereras närmare och besvaras i den bifogade rapporten om växelverkan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandet från närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har följande ändringar gjorts i förslaget till detaljplaneändring:

- I byggnadens envåningsdel har det upptagits en byggnadsyta på vilken det får placeras endast affärs- och kontorslokaler och därmed jämförbara lokaler.



12.10.2011

Kaj/15

- Detaljplanebestämmelserna har preciserats så att det inte får förläggas bostäder till byggnadens gatuplan vid Järnvägsgatan och Lappviksgatan.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12012
- 2 Havainnekuvia
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päättöshistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.09.2011 § 836

HEL 2011-001230 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13001 ja katualueen (tason -2.0 yläpuolella) sekä kaupunginosan rajan (muodostuu uusi 4. kaupunginosan, Kampin, kortteli nro 4013) asemakaavan muutoksen



12.10.2011

Kaj/15

kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 4.11.2010 päivätyn ja
28.6.2011 muutetun piirustuksen nro 12012 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Kontonr

FI0680001200062637

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Moms nr

FI02012566