



25.04.2012

Kaj/12

§ 98

Detaljplaneändring för tomten nr 4/4 (Lampaska huset) i Kronohagen (nr 12094)

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 4 i kvarteret nr 4 i 1 stadsdelen (Kronohagen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12094, daterad 13.12.2011 och ändrad 26.3.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kartta, päivätty 13.12.2011 (päivitety Khn kokouksen 26.3.2012 mukaiseksi)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 selostus, päivätty 13.12.2011 (päivitetty Khn kokouksen 26.3.2012 mukaiseksi)
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 4 i kvarteret nr 4 i 1 stadsdelen (Kronohagen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12094, daterad 13.12.2011 och ändrad 26.3.2012.



25.04.2012

Kaj/12

Sammandrag

Tomten ligger vid Norra esplanaden 5.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bredda disponeringen av tomten som nu utgör kvartersområde för verksamhetslokaler (beteckningen KTY i den gällande detaljplanen) utgående från att också kontorsbruk tillåts. Lokalerna i första våningen mot gatan ska dock reserveras för butiker och/eller restauranger.

Tomten har byggrätt på 1 986 + 199 m² vy, dvs. sammanlagt 2 185 m² vy (tomtexploateringsstalet är 2,28). Med den första siffran 1 986 anges byggrätten för lokalerna i byggnadens egentliga våningar och med den andra siffran 199 byggrätten för mötes- och representationslokaler som tjänar det huvudsakliga användningsändamålet. De sist nämnda lokalerna får inrymmas i vindslokalen ovanför de egentliga husvåningarna i byggnaden vid gatan utan hinder av de övriga bestämmelserna om det högsta tillåtna våningstalet i detaljplanen. På tomten får inrymmas lokaler för offentlig service, butiker, hotell, utbildnings- och utställningslokaler, mötesrum, kaféer och restauranger, fritidslokaler och kontor. Lokalerna i första våningen mot gatan ska dock reserveras för butiker och/eller restauranger.

Gården får överglasas med en lätt konstruktion utöver byggrätten med den förutsättningen att byggnadsskyddet och brandsäkerheten beaktas. Gården och den överglasade delen ska vara öppna för allmänheten. Huset hör till ett historiskt, kulturhistoriskt och med tanke på stadsbilden värdefullt område och har även i den gällande detaljplanen skyddats med beteckningen sr-1. Dessutom har den s.k. gamla stadsdelen i detaljplanen skyddats med beteckningen s för ett historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefullt område. Innan bygglov i området beviljas ska man inhämta utlåtande hos Helsingfors stadsmuseum och Museiverket ska ges tillfälle att avge utlåtande. Skyddsbeteckningen kvarstår.

Föredraganden

Utgångspunkter

Stadsstyrelsen beslutade 13.6.2011 uppmana stadsplaneringsnämnden att göra upp ett förslag till detaljplan för tomten utgående från att disponeringen av huset ändras så att den tillåter även kontorsbruk med undantag av lokalerna i första våningen mot gatan. Stadsstyrelsen beslutade dessutom uppmana nämnden att överväga möjligheten att bygga bostadsrum i den översta våningen.

Beslut och planer



Biträdande stadsdirektören för stadsplanerings- och fastighetsväsendet beslutade 29.1.2003 uppmana fastighetskontoret att frigöra tillräckliga lokaler för en vinstuga i gatuplanet i fastigheten vid Norra esplanaden 5. Samtidigt beslutade han uppmana fastighetskontoret att undersöka möjligheterna att flytta hela förvaltningen till östra Helsingfors.

Fastighetskontoret föreslog 26.3.2003 stadsplaneringskontoret att det ska utarbetas en plan och ett utkast till detaljplaneändring för stadshuskvarteren där det anges vilka byggnader som kan inrymma också annat än offentlig service och förvaltning.

Fastighetskontoret lät som underlag för ändringsarbetet utarbeta utredningar om omdisponering av stadshuskvarteren K4, 30 och 31 (3.3.2004) och utredningar om lokalerna i kvarteret K31 (3.3.2004) och stadshuskvarteret K4 (25.5.2005).

På förslag av fastighetsnämnden uppmanade stadsstyrelsen 26.9.2005 stadsplaneringsnämnden att komma med ett förslag till detaljplaneändring för kvarteret nr 4 i Kronohagen. Utifrån förslaget ska disponeringen av YH-kvartersområdet breddas och omfatta också privata och kommersiella aktiviteter. Nämnden skulle vidare klargöra hur en mångsidigare disponering inverkar på fotgängarförhållandena i området. Vidare beslutade stadsstyrelsen uppmana trafikverket och stadsplaneringskontoret att tillsammans utreda möjligheterna att ändra spårvägslinjerna med beaktande av en sådan mångsidigare disponering i stadshuskvarteren.

På gemensamt uppdrag av stadsplaneringskontoret och fastighetskontoret har det utarbetats ett konsultarbete: Elämää kaupungintalokortteleihin – Viitesuunnitelma ja konsepti kaupungintalokortteleiden käytön monipuolistamiseksi 2006.

Med stöd av ett anbudsförfarande beslutade stadsstyrelsen 11.12.2006 reservera Lampaska huset åt vinnaren av anbudsförfarandet med vissa villkor på fortsatt planering och byggande.

Dessutom beslutade stadsstyrelsen uppmana stadsplaneringsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan som gör det möjligt att förverkliga reserverarens detaljplaneutkast.

Stadsplaneringsnämnden tillstyrkte 14.12.2006 förslaget till detaljplaneändring nr 11623 för Lampaska huset som gjorde det möjligt att omdisponera den förra förvaltnings- och ämbetsverkstomten till en tomt för verksamhetslokaler. Detaljplanen trädde i kraft 11.1.2008.

Kari Management Company Oy har till förmån för Hotelli Helena Oy ingått ett arrendeavtal och köpt huset i arrendeområdet av Helsingfors stad 16.4.2008. Eftersom Hotelli Helena Oy har hamnat i ekonomiska



svårigheter har fordringsägarna i bolaget lämnat in en konkursansökan 1.6.2010.

Planläggningsläge

Generalplan

I Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) tas området upp som kvartersområde för centrumfunktioner. Området utvecklas för förvaltning, handel, offentlig service, boende och rekreation och för sådan samhällsteknisk försörjning och trafik som är nödvändig i området. Det är fråga om ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område. Området utvecklas så att dess värden och egenskaper bibehålls. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

Detaljplaner

För tomten gäller detaljplanen nr 11623 fastställd år 2008. I detaljplanen hör tomten till ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Till byggnaderna får förläggas offentliga servicelokaler, butiker, hotell, utbildnings- och utställningslokaler, mötesrum, kaféer och restauranger och fritidslokaler. Lokaler i första våningen mot gatan ska reserveras för butiker och/eller restauranger. Husen på tomten har skyddats med beteckningen sr-1. Tomten utgör en del av en kvartershelhet som i detaljplanen anges som ett historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefullt område. Innan bygglov i området beviljas ska man inhämta utlåtande hos Helsingfors stadsmuseum och Museiverket ska ges tillfälle att avge utlåtande.

Ägandeförhållanden

Tomten är i stadens ägo. Fastigheten är i konkursboets besittning.

Byggd miljö

Tomten hör till Helsingfors historiskt värdefulla empirecentrum. Stadshuskvarteren utgör stadens äldsta hjärta som är viktigt även nationellt. I fastigheterna finns flera värdefulla interiörer. Det faktum att olika delar av interiörerna har bevarats olika väl begränsar ändringsarbetena på olika sätt i fråga om byggnadsskyddet. Fastigheterna har så småningom övergått i stadens ägo, med undantag av Sveriges ambassad och Balders hus, och de är i förvaltningsbruk.

Trafik



Tomten ligger intill goda kollektivtrafikförbindelser.

Skyddsobjekt

Området tas upp i Museiverkets inventering Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009 - Helsingfors salutorg med omgivande byggnader). Området utvecklas utgående från de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Husen på tomten har skyddats med beteckningen sr-1. Det är fråga om historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefulla hus som inte får rivas. Byggnadernas nuvarande exteriör med materialen, de ursprungliga eller därmed jämförbara rumshelheterna, konstruktionerna och den fasta inredningen ska bevaras. Byggnaderna ska under renoverings- och ändringsarbetena repareras på ett sätt som bevarar husets historiska värden och återställer dess arkitektoniska särdrag.

Området utgör en del av en kvartershelhet som i detaljplanen anges som ett historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefullt område. De byggnader, byggnadsdelar, staket, utomhustrappor, minnesmärken, trädtrader eller stenläggningar i området som är skyddade med skyddsbestämmelser får inte ändras, rivas eller förstöras så att objektets eller omgivningens arkitektoniska eller kulturhistoriska värde sjunker. Innan bygglov i området beviljas ska man inhämta utlåtande hos Helsingfors stadsmuseum och Museiverket ska ges tillfälle att avge utlåtande.

Stadsmuseet har utrett Lampaska husets byggnadshistoria och frågan hur väl det bevarats och uppställt skyddsmål för huset utifrån dessa. Enligt promemorian 20.10.2006 köpte köpmannen Johan Lampa tomten åren 1813 och 1814. Här lät han bygga ett hus 1814–1817 som ritades av den svenskfödde fortifikationskonduktören Pehr Granstedt. Huvudbyggnaden i tre våningar uppfördes i södra kanten av tomten och den hade en bred risalit med ett gavelfält mitt i fasaden och rusticerade ytterväggar i bottenvåningen. Hörnet mot Helenegatan och Norra esplanaden var rundat. Ekonomiflygeln mot Helenegatan hade ursprungligen två våningar och den var anspråkslösare, såsom också den L-formade ekonomibyggnaden med stall, vagnsskjul, magasin, en ladugård och ett soprum som uppfördes på gården år 1835.

Ursprungligen inrymde huvudbyggnaden utom bostadsrum också en handelsbod med ingång från det runda hörnet. Från 1859 hade Notsjö glasbruk en butik och 1862–1880 Stockmann en handelsbod i huset. Under 1910- och 1920-talen var huset delvis ett hotell. År 1934 byggdes huset om för förvaltningsbruk och tomten övergick i stadens ägo år 1936. De rum som byggdes om för kontorsbruk har en förvirrad stil på grund av ändringarna i slutet av 1800-talet och på 1930-talet. En



del av rummen i bottenvåningen ändrades år 1946 för polisen och blev bl.a. fångceller. Därför har två gårdsfönster fortfarande galler. Det i dag tomma huset har senast varit kontor för fastighetskontoret.

Husets fasad har genomgått många ändringar. År 1889 höjdes fasaden mot torget, två balkonger byggdes och hela flygeln mot Helenegatan höjdes med en våning. Fönstren i bottenvåningen har ändrats till dörrar och sedan återställts till fönster och i dag finns bara en balkong kvar. Den nuvarande exteriören härstammar främst från 1889 och representerar en rik nyrenässans. Av interiörerna kan nämnas de värdefulla rummen med korsvalv i bottenvåningen, vägg- och takmålningarna i trappuppgångarna och de rikliga gipsdekorationerna i festlokalerna i tredje våningen. År 1962 förstärktes husgrunden.

Av stadsmuseets utredning framgår detaljerade uppgifter om husets historia, ändringar, reparationer och ägandeförhållanden och en specifikation över de byggnadsdelar som ska skyddas. Stadsmuseets skyddsmål är att husets exteriör, de ursprungliga konstruktionerna, den ursprungliga och därmed jämförbara fasta inredningen och rumshelheterna ska bevaras och vid behov återställas.

Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

Markens beskaffenhet

Före Ehrenströms detaljplan ledde en gata, Strandgatan, över gården vid den nuvarande portgången. Eventuella utgrävningar på gården kräver arkeologiska undersökningar i området innan arbetena inleds.

Detaljplaneändringens innehåll

Allmän motivering och beskrivning

Syftet är att omdisponera stadshuskvarteren för mångsidig kultur och rekreation för stadsbor och turister. Fotgängarmiljön förbättras genom att gårdarna inne i kvarteren öppnas för allmänheten och genom att nya offentliga stråk dras genom kvarteren. Rummen i bottenvåningen i husen ska mestadels vara öppna för alla.

Förslaget till detaljplaneändring har som mål att bredda tomtens disponering utgående från att tillåta också kontorsbruk. Dessutom ska lokalerna i första våningen mot gatan reserveras för butiker och/eller restauranger.

Förslaget till detaljplaneändring har beretts i enlighet med stadsstyrelsens uppmaning. Det ansågs dock inte vara ändamålsenligt



med tanke på utvecklingsmålen för torgkvarteren att tillåta bostadsrum i den översta våningen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

Tomten anvisas fortfarande som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). I husen får inrymmas offentliga servicelokaler, butiker, hotell, utbildnings- och utställningslokaler, mötesrum, kaféer och restauranger, fritidslokaler och kontor. Lokalerna i första våningen mot gatan ska reserveras för butiker och/eller restauranger. Tomten har byggrätt på 1 986 + 199 m² vy, dvs. sammanlagt 2 185 m² vy (tomtexploateringsstalet är 2,28). Byggrätten motsvarar den nuvarande våningsytan i byggnaderna på tomten med en inräknad 10 procents tilläggsbyggrätt som beviljades för husets vindsvåning i bygglovet för det hotellprojekt som förföll. Innergården får överglasas med en lätt konstruktion utöver byggrätten med den förutsättningen att byggnadsskyddet och brandsäkerheten beaktas. Gården ska vara öppen för allmänheten.

Trafik och parkering

Bilplatsskyldigheten för tomten är enligt den av stadsplaneringskontoret godkända uträkningsmodellen högst en bilplats per 500 kvadratmeter våningsyta. Detta innebär att det får anläggas högst fyra bilplatser. Bilplatserna ska anvisas i en parkeringsanläggning i närområdet. Vid behov finns det rum i parkeringsanläggningen i Gloet. Bilplatser får inte anläggas på gårdsplanen.

Skyddsobjekt

Huset har redan i den gällande detaljplanen skyddats med beteckningen sr-1. Skyddsbeteckningen bevaras som sådan.

Samhällsteknisk försörjning

Avfallshanteringen ska förläggas till gårdssidan av huset eller under jord. Servicebilarna stannar på körbanan på Helenegatan.

Grävarbeten på gården kräver arkeologiska undersökningar i området innan arbetena inleds.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Detaljplaneändringen kommer att leda till fler och mer varierande besökare i området. Detaljplanebestämmelserna tryggar att byggnadsskyddsmålen uppnås.

Planeringsfaser och växelverkan



Stadsstyrelsen beslutade 13.6.2011 uppmana stadsplaneringsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplaneändring för tomten utgående från att byggnadens disponering breddas även för kontorsbruk med undantag av lokalerna i första våningen mot gatan.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 10.10.2011) och ett utkast till detaljplaneändring.

Utkastet till detaljplaneändring hölls framlagt 19.10–9.11.2011 på stadens anslagstavla vid Norra esplanaden 11–13, på stadsplaneringskontoret och på förvaltningens webbsidor.

Myndighetssamarbete

Fem förvaltningar tog ställning till utkastet till detaljplaneändring. Förvaltningscentralen och kulturcentralen hade ingenting att invända mot förslaget.

Stadsmuseet hade ingenting att påpeka om den i utkastet till detaljplaneändring föreslagna breddade disponeringen som möjliggör kontorsbruk. Liksom i den tidigare detaljplaneändringsfasen år 2007 föreslog stadsmuseet att beteckningen v som gör det möjligt att överglasa gården ska strykas i detaljplanen. Överglasningen skulle medföra mycket omfattande åtgärder i syfte att uppfylla de brandtekniska kraven i den värdefulla byggnaden, vilket i praktiken konstaterades redan i samband med hotellprojektet.

Ekonomi- och planeringscentralen anser att det är ändamålsenligt att ändra detaljplanen och att detaljplaneändringen följer Helsingfors näringspolitiska utvecklingsval. Avsikten är att i betydlig mån utveckla Lampaska husets omgivning under de kommande åren och till exempel antalet förbipasserande fotgängare kommer troligen att öka. Detaljplanebestämmelserna ska därför vara tillräckligt flexibla så att de även i fortsättningen tillåter att Lampaska huset på ett ändamålsenligt sätt används som en del av utvecklingsområdet Södra hamnen.

Affärsverket Helsingfors stads trafikverk tog upp frågor som gäller smidigheten och säkerheten av en störningsfri spårvägs- och metrotrafik som ska beaktas under byggandet. Detaljplaneändringen och byggprojektet får inte heller medföra krav på sänkning av spårvägs- eller metrotrafikens bullernivå. Den fortsatta planeringen och byggandet ska fortskrida i växelverkan med representanter för trafikverket.

Åsikter



Två åsikter framfördes om utkastet till detaljplaneändring.

Sveriges ambassad framförde flera detaljerade påpekanden om hur projektet ska förverkligas. Möjligheten i detaljplaneförslaget att förse gränsväggen mot ambassadens tomt med öppningar ska inte tillåtas.

Invånarföreningen i Kronohagen ansåg att en omDispositionering av tomten så att den översta våningen reserveras för bostäder och högst 50 % för kontor är värd understöd. Lampaska huset ligger centralt i förhållande till Kronohagen och Skatudden och därför är det inte motiverat att ändra detaljplanen i fråga om servicelokaler och mötesrum.

Dessutom har en åsikt om utkastet till detaljplaneändring lämnats in anonymt. I åsikten anser man att staden i första hand ska utreda om någon är intresserad av att fortsätta verksamheten i Lampaska huset i enlighet med den gällande detaljplanen, i praktiken en ny företagare till exempel inom hotell- och restaurangbranschen som på riktigt skulle uppliva kvartersområdet i enlighet med stadens ursprungliga mål. Staden ska inte underkasta sig prisspekulanternas mål utan i stället säkerställa att kvarteret renoveras på ett värdefullt sätt så att det får tillbaka sin ursprungliga glans och att verksamheten i kvarteret upplivar området.

För åsikterna och ställningstagandena och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i den bifogade rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 20.1–20.2.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, direktionen för stadsmuseet, Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland avgav utlåtande om förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Museiverket och direktionen för stadsmuseet tillstyrker förslaget till detaljplaneändring och har ingenting att påpeka om den breddade disponeringen som möjliggör kontorsbruk i enlighet med förslaget till detaljplaneändring. Byggrätten som anvisas på vinden förstärker den situation som redan uppkom med bygglovet. Förvaltningarna ifrågasätter beteckningen som tillåter en överglasning och anser att det i praktiken kan visa sig vara svårt att täcka gården på ett sätt som tar hänsyn till skyddsmålen. Museiverket poängterar att överglasningen inte på något sätt får ifrågasätta bevarandet av byggnadernas historiska och arkitektoniska värden och särdrag.



Direktionen för stadsmuseet lyfter dessutom fram byggnadens exceptionella värde bland husen i de s.k. torgkvarteren och tar upp de skador som avbrutna reparations- och ändringsarbeten orsakat. Direktionen anser att byggarbetena snarast möjligt ska inledas för att det inte ska åsamkas mer skada på Lampaska huset som är en av de värdefulla byggnaderna i Helsingfors.

Fastighetsnämnden konstaterar att fastighetskontoret våren 2008 utarrenderade tomten i fråga till Hotelli Helena Oy och sålde samtidigt huset på tomten till bolaget för att huset skulle renoveras främst för hotell-, restaurang- och utställningsbruk. Bolaget har i mars 2011 försatts i konkurs och reparationerna för att möjliggöra verksamheten ovan har inte genomförts. Bolagets konkursbo har ansökt om detaljplaneändring för att arrenderätten med byggnaderna ska kunna säljas till en tredje part och den värdefulla byggnaden i snabb takt renoveras för ett nytt ändamål som upplivar området. Efter att detaljplaneändringen trätt i kraft ska arrendeavtalet för tomten justeras så att det motsvarar den nya situationen. Fastighetsnämnden har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Genmäle

Enligt den gällande detaljplanen är det möjligt att överglasa innergården med en lätt konstruktion med den förutsättningen att byggnadsskyddet och brandsäkerheten beaktas. Bestämmelsen har i likalydande form inkluderats i förslaget till detaljplaneändring.

Enligt både den gällande detaljplanen och det aktuella förslaget till detaljplaneändring ska man innan bygglov i området beviljas inhämta utlåtande hos Helsingfors stadsmuseum och ge Museiverket tillfälle att avge utlåtande. Bygglovsmyndigheten ska i bygglovsprövningen och i tillsynen över byggarbetena ta hänsyn till de relativt detaljerade skyddsbestämmelserna för byggnaden och dess miljö.

Med tanke på byggnadens disponering är det motiverat att överglasa gården med en lätt konstruktion. Förutsättningarna för att överglasa gården har i detaljplaneförslaget angetts så att det i tillräckligt hög grad säkerställer att byggnadens historiska och arkitektoniska värden och särdrag bevaras.

För utlåtandena och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i den bifogade rapporten om växelverkan.

Utlåtandena ger inte upphov till ändringar i förslaget till detaljplaneändring.

Ändring i stadsstyrelsen



Stadsstyrelsen har strukit ordet mestadels i sista meningen i detaljplanebestämmelsen för detaljplanebeteckningen KTY som tidigare lydde enligt följande: Lokalerna i första våningen mot gatan ska mestadels reserveras för butiker och/eller restauranger. Efter ändringen följer förslaget till detaljplaneändring stadsstyrelsens tidigare uppmaning.

Byggnadens ägare har underrättats om ändringen. Ändringen ska inte anses som väsentlig 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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kartta, päivätty 13.12.2011 (päivitety Khn kokouksen 26.3.2012 mukaiseksi)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 selostus, päivätty 13.12.2011 (päivitetty Khn kokouksen 26.3.2012 mukaiseksi)
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta



Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.03.2012 § 299

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 4 tontin nro 4 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.12.2011 päivätyn ja 26.3.2012 muutetun piirustuksen nro 12094 mukaisena.

19.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 28.02.2012 § 19

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Pohjoisesplanadi 5:ssä sijaitsevan Lampan talon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12094 seuraavan lausunnon:

Lampan talo sijaitsee ns. vanhassa kaupunginosassa, joka suojeltiin jo 1952 Muinaistieteellisen toimikunnan aloitteesta. Asemakaavan muutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää Kauppatorin ja siihen rajautuvien rakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Vuonna 1817 valmistuneella Pehr Granstedtin suunnittelemana Lampan talolla on aivan poikkeuksellista arvoa ns. Torikortteleiden rakennusten joukossa. Lampan talo ei ole kokenut perusteellisia sisätiloihin ja rakenteisiin kohdistuneita muutoksia 1960-luvulla, kuten esimerkiksi sen pariin suunniteltu ja 1819 valmistunut Goviniuksen talo Katariinankadun ja Pohjoisesplanadin kulmassa.

Nyt esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa on edellistä asemakaavaa muutettu toimistokäytön mahdollistavalla merkinnällä ja



ullakkotilaan sijoitettavien pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeuden lisäyksellä, 199 k-m². Muutoin asemakaavamääräykset ovat pysyneet ennallaan mukaan lukien suojelumääräykset.

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut Lampan talon edellisestä asemakaavan muutoksesta vuonna 2007. Tässä lausunnossa museo ei ole puoltanut lasikaton rakentamista tontin pihalle. Pihan kattamisen salliva asemakaava hyväksyttiin 2008 ja rakennuslupa myönnettiin asemakaavasta poiketen siten, että ullakolle oli mahdollista sijoittaa käyttötiloja. Rakennustyöt alkoivat, mutta jäivät kesken omistajan konkurssin vuoksi.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa nyt esillä olevan asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyyn toimistokäytön mahdollistavaan käyttötarkoituksen lisäykseen. Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin edelleen rakennuksen säilymisen kannalta huonona ratkaisuna pihan kattamisen mahdollistavaa merkintää "v". Käytännössä tämä asemakaavamääräys johti edellisen omistajan hotellihankkeessa erittäin raskaisiin paloteknisiin vaatimuksiin. Pihalle kaivetun poistumistietunnelin töiden seurauksena pihasiiven perustukset pääsivät retkahtamaan ja rakennukselle koitui huomattavia vaurioita. Lisäksi hotellihankkeen kesken jäänyt työmaa, jossa oli tehty mittavia purkutöitä mm. ullakolla, ja rakennuksen lämmittämättömyys ovat aiheuttaneet kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaalle rakennukselle huomattavia vaurioita.

Nyt esillä oleva toimistokäyttö on aiemmin suunniteltua hotellia rakennukseen paremmin sopiva käyttö ja määräykset ovat kevyempiä rakennuksen kannalta. Kaupunginmuseon johtokunta katsookin, että uuden omistajan suunnittelemat rakennustyöt pitäisi saada mahdollisimman pian käyntiin, jotta Helsingin arvorakennuksiin kuuluvalla Lampan talolle ei koituisi enää lisää vaurioita. Näin ollen kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, mutta korostaa ettei pihan kattaminen saa aiheuttaa arvokkaalle rakennukselle minkäänlaisia vaurioita.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.02.2012 § 109



HEL 2011-001780 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P2, Pohjoisesplanadi 5

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelissa nro 4 sijaitsevan tontin nro 4 (Lampan talo, Pohjoisesplanadi 5) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12094 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että esitetty kaavamuutos mahdollistaa korjata tontilla sijaitseva kaupunkikuvallisesti arvokas Lampan talo niin, että siihen voidaan sijoittaa hotelli-, myymälä-, näyttely-, kahvila- ja ravintolatilojen lisäksi myös toimistotiloja. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee kuitenkin edelleen varata pääosin myymälä- ja/tai ravintolatiloiksi.

Lisäksi esitetty asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia kokous- ja edustustiloja 199 k-m² kadunvarsirakennuksen (1 986 k-m²) varsinaisten kerrosten yläpuoliseen ullakkotilaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeus 2 185 k-m² vastaa tontin nykyisen rakennuksen kerrosalaa lisättynä rauenneelle hotellihankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisella 10 %:n lisärakennusoikeudella rakennuksen ullakolle. Rakennuksen suojelumääräykset pysyvät nykyisellään.

Edelleen lautakunta toteaa, että kiinteistövirasto vuokrasi keväällä 2008 edellä mainitun tontin 31.12.2067 saakka Hotelli Helena Oy:lle ja myi samalla yhtiölle sillä olevan rakennuksen korjattavaksi lähinnä hotelli-, ravintola- ja näyttelytoimintaa varten. Yhtiö on kuitenkin asetettu maaliskuussa 2011 konkurssiin maksuvaikeuksien takia, ja rakennuksen korjaus edellä mainittua toimintaa varten on jäänyt toteutumatta. Yhtiön konkurssipesä on pyytänyt edellä esitettyä asemakaavamuutosta, jotta vuokraoikeus rakennuksineen voitaisiin myydä kolmannelle ja arvorakennus tulisi nopeasti korjatuksi aluetta elävöittävään uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman tontin vuokrasopimusta tullaan tarkistamaan uutta tilannetta vastaavaksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 407

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Ksv 0807_2, Pohjoisesplanadi 5, karttaruutu H3/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää esittelijän kokouksessa muuttaman 13.12.2011 päivätyn 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 4 tontin 4 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

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

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystään seuraavasti:
Kaavakartaan, -merkintöihin ja -määräyksiin tehdään seuraavat muutokset:

Rakennusoikeus kaavakartalla:
1 986 + 199 (Lisätty + 199)

Merkinnät ja määräykset:
1 986 + 199 (Lisätty + 199)

Poistetaan: "Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä"
Korvataan:

"Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka saadaan sijoittaa rakennuksen varsinaisiin kerroksiin. Toinen luku osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien kokous- ja edustustilojen rakennusoikeuden, joka saadaan sijoittaa kadunvarsirakennuksen varsinaisten kerrosten yläpuoliseen ullakkotilaan sen estämättä, mitä



asemakaavassa on muutoin määrätty rakennuksen suurimasta sallitusta kerrosluvusta. "

Sisällöllisesti vastaavat muutokset tehdään esityslistatekstiin ja kaavaselostukseen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
pia.kilpinen(a)hel.fi

Rahoitusjohtaja 9.11.2011

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä Pohjoisesplanadi 5:n, ns. Lampan taloa koskevan asemakaavan muuttaminen esitetyllä tavalla on tarkoituksenmukaista. Vaikka Helsingissä on yleisesti ottaen tarvetta hotellikapasiteetin lisäämiselle, kyseisen kohteen asemakaavan muutosta voidaan pitää perusteltuna. Esitetty muutos mahdollistaa rakennuksen monipuolisemman ja joustavamman käytön sallimalla tarvittaessa myös toimistotilojen sijoittamisen rakennukseen. Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus kiirehtii kaavamutosta Lampan talon käyttöönoton mahdollistamiseksi kortteleiden elävöittämissuunnitelman mukaisesti.

Kaupunginjohtajan 12.10.2011 johtajistokäsittelyssä hyväksymän Helsingin elinkeinopolitiikan kehittämisvalintojen mukaan "kaupunki jatkaa toimenpiteitä yhteistyössä elinkeinoelämän ja alueen muiden toimijoiden kanssa Torikortteleiden ja Eteläsataman alueen kehittämiseksi palvelemaan paremmin kaupunkilaisten ja matkailijoiden tarpeita". Talous- ja suunnittelukeskus pitääkin toivottavana, että Lampan talon toiminnot täydentäisivät omalta osaltaan Torikortteleiden palvelutarjontaa.

Luonnoksen mukaan katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälä- ja/tai ravintolakäyttöön ja lasikatetun pihan tulee olla yleisölle avoin. Rakennus sijaitsee kuitenkin ao. kortteleiden syrjäisimmässä kulmassa kaukana pääasiallisista jalankuluvirroista. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön kohdistuu lisäksi huomattavia kustannuksia aiheuttavia ja aikaa vieviä vaatimuksia, jotka johtuvat mm. tiukoista suojelumääräyksistä ja arkeologisten kaivausten suorittamisesta. Lampan talon ympäristöä on tarkoitus kehittää huomattavasti lähivuosien aikana ja esimerkiksi ohi kulkeva jalankulkuliikenne tulee



lisääntymään. Kaavamääräysten tulisikin olla riittävän joustavat, jotta ne jatkossakin sallisivat Lampan talon tarkoituksenmukaisen käytön osana kehittyvää Eteläsataman aluetta.

Lisätiedot

Marja-Leena Rinkineva, Elinkeinojohtaja, puhelin: 36141
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Hallintojohtaja 3.11.2011

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Hallintokeskuksella ei ole huomautettavaa asiassa.

Lisätiedot

Summanen Juha, osastopäällikkö, puhelin: 310 64032
juha.summanen(a)hel.fi
Ratasvuori Eila, hallintojohtaja, puhelin: 310 36060
eila.ratasvuori(a)hel.fi