



28.08.2013

Kaj/12

§ 270

Detaljplaneändring för tomten 305/3 i Berghäll (nr 12118; Andra linjen 3)

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 305 i 11 stadsdelen (Berghäll) i fråga om det som ligger ovanför nivån -4,0, enligt detaljplaneritning nr 12118, daterad 17.4.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 305 i 11 stadsdelen (Berghäll) i fråga om det som ligger ovanför nivån -4,0, enligt detaljplaneritning nr 12118, daterad



28.08.2013

Kaj/12

17.4.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Området är beläget vid Andra linjen 3 i Berghäll.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra affärs- och kontorsbyggnaderna till bostadshus, att riva gårdsbyggnaden och uppföra en ny byggnad på platsen och att med beteckningen sr-2 skydda byggnaden mot gatan, som är värdefull historiskt och arkitektoniskt sett och med tanke på stadsbilden. Affärslokalerna i gatuplanet bevaras. Bilplatserna förläggs under det befintliga parkeringsdäcket.

Föredraganden

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors betecknat som område dominerat av flervåningshus för bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

Tomten är i privat ägo. Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av tomtägaren.

Tomten hör i den gällande detaljplanen för området, nr 8965, till ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Byggnaderna på tomten får också inrymma bostäder. Byggnaden mot gatan har skydds-beteckningen sr-1a. Byggrätten omfattar 2 870 m² vy. Det finns dessutom en detaljplan för byggande under jord, nr 6415. Enligt denna är metrotunnlar och plattformar som hör till en metrostation tillåtna under markytan på tomten.

Vid gatan finns en byggnad i tre–fyra våningar, ursprungligen uppförd för Helsingfors Pant-Aktiebolag, och på innergården en tillbyggnad i tre våningar och en parkerings- och lagerhall som täcker hela gårdsplanen. Byggnaden mot gatan inrymmer två restauranger i gatuplanet. I övrigt används byggnaderna för kontorsändamål.

Byggrätten omfattar 3 400 m² vy, och exploateringsstalet är 2,37. Byggrätten ökar med 530 m² vy. Höjningen beror på att den i tomtregistret antecknade våningsytan är för liten, m.a.o. mindre än den byggda, och på att de höga bostäderna får loft.

Trafiken och den tekniska försörjningen påverkas inte nämnvärt av att detaljplanen genomförs.

Planeringsfaser och växelverkan



28.08.2013

Kaj/12

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

De som framfört åsikter har ingenting att invända mot detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.5–18.6.2012.

Inga anmärkningar framställdes mot förslaget. Utlåtanden gavs av fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, stadsmuseet, räddningsnämnden, miljönämnden, miljöcentralen, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster. Detaljplaneändringen tillstyrks i utlåtandena, och dessa föranleder inga ändringar i förslaget.

Genmälen till utlåtandena ingår i en skrivelse från stadsplaneringskontoret. Skrivelsen finns i en bilaga som innehåller en del av beslutshistorien.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från stadsplaneringsnämnden.

Ett förfarande med ett markanvändningsavtal är kopplat till detaljplaneförslaget. Avtalet godkändes av stadsstyrelsen 27.5.2013 och undertecknades 7.8.2013. Det ingår i det material som är fogat till detta ärende på föredragningslistan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



28.08.2013

Kaj/12

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Förslagstext
Förslagstext

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.08.2013 § 808

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee 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

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-002809 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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-Nuutila 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 säästään 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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



28.08.2013

Kaj/12

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

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



28.08.2013

Kaj/12

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.

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