



13.11.2013

Kaj/13

## § 394

### Detaljplaneändring för tomterna 484/3 och 37 och för en del av tomten 484/4 i Bortre Tölö (nr 11700, västra delen av Edesvikens kasernområde och bostadstomterna intill)

HEL 2011-001245 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna förslaget till detaljplaneändring för tomterna nr 3 och 37 i kvarteret nr 484 och för en del av tomten nr 4 i kvarteret nr 484 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 11700, daterad 27.11.2008 och ändrad 4.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kartta, päivätty 27.11.2008, muutettu 4.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 selostus, päivätty 27.11.2008, tarkistettu 11.6.2009 ja muutettu 4.11.2013
- 3 Havainnekuva
- 4 Viranomaisneuvottelun muistio 20.10.2008
- 5 Päätöshistoria

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Förslagstext



13.11.2013

Kaj/13

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu  
Helen Sähköverkko Oy

Förslagstext

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring för tomterna nr 3 och 37 i kvarteret nr 484 och för en del av tomten nr 4 i kvarteret nr 484 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 11700, daterad 27.11.2008 och ändrad 4.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra ett nytt bostadshus (7 200 m<sup>2</sup>) på området mellan Edesvikens kaserner och Merikantovägen. Bostadshuset vid Merikantovägen och Norra Hesperia gatan skyddas.

Förslaget till detaljplaneändring baserar sig på en referensplan, i vilken ett nybygge är planerat av arkitekt Steven Holl som vunnit en internationell arkitekttävling. Han har gjort det tillsammans med arkitekt Vesa Honkonen.

Östra delen av Edesvikens kasernområde har avskilts från detaljplaneändringen till det separata förslaget nr 12193 till detaljplaneändring, vilket stadsfullmäktige godkände 23.10.2013.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för staden på sammanlagt ca 135 000 euro exkl. moms.

## Föredraganden

Området ligger i Bortre Tölö invid Edesvikens kaserner i hörnet av Merikantovägen och Norra Hesperia gatan.

I Generalplan 2002 för Helsingfors domineras området av flervåningshus. Edesvikens kasernområde är betecknat som betydelsefullt med avseende på kulturhistorien, arkitekturen och landskapskulturen. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen. Enligt detaljplanerna nr 2999 och 3268, vilka gäller för området, är tomten för nybygget kvartersområde för allmänna byggnader och tomterna med de befintliga bostadsbyggnaderna kvartersområde för flervåningshus. Det har inte fastställts någon byggrätt för tomten för allmänna byggnader. För tomterna med bostadshus (nr 3 och 37) är byggrätten bestämd utgående från byggnadsytan och antalet våningar.



Tomten Norra Hesperia­gatan 37 ägs av Asunto-osakey­tiö Taiva­kulma och tomt­en Merikantovägen 3 av Asunto Oy Merikannontie. Tomten för nybygget ägs av Senatfastigheter.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Plan­läggnings­arbetet har initierats av Senatfastigheter.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning. Från det mer vidsträckta detaljplanområde som ingick i programmet för deltagande och bedömning har östra delen av området, alltså den skyddade helheten Edesvikens kaserner, avskilts till ändringsförslag nr 12193. Då förberedde man sig på att det detaljplaneområde som innehåller bostadsbyggande kan gå snabbare framåt än detaljplaneförslaget för den del där byggnaderna skyddas.

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med Museiverket, stadsmuseet och byggnadstillsynsverket. Promemorian från myndighetsförhandlingarna 2.10.2008 finns som bilaga till detta ärende på föredragningslistan. Påpekandena gällde inte det detaljplaneförslag som nu ska godkännas.

#### Utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.1–23.2.2009. Det gjordes inga anmärkningar.

Räddningsnämnden, fastighetsnämnden, miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Vatten (numera vattentjänsten vid samkommunen Helsingforsregionens miljö­tjänster HRM), stadsmuseet och Museiverket gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Museiverket tillstyrkte förslaget till detaljplaneändring under förutsättning att hela kasernområdet med byggnader och gårdsområde behandlas som ett skyddsobjekt. Enligt Museiverket har man inte i detaljplanen på ett helt tillfredsställande sätt beaktat väsentliga egenskaper i kasernområdets struktur, i synnerhet vyerna i östvästlig riktning.

Stadsstyrelsen konstaterar att lösningen för detaljplanen har valts på basis av arkitekttävlingen. Bedömningsgrunderna i tävlingen var förutom att beakta byggnadens arkitektur även att beakta den värdefulla miljön. Det vinnande förslaget beaktar de värdefulla kasernbyggnaderna och miljön på ett utomordentligt fint sätt. Nybygget får i södra ändan vara endast två våningar hög. Byggnadens höga del ligger i norra delen av tomt­en. Tack vare den låga delen bevaras vyn i



ösvästlig riktning från kasernbyggnaden mot Edesviken mellan bostadshusen vid Merikantovägen.

Användningen av området väster om bilhallen har varit växlande. Då Edesvikens kaserner blev färdiga fanns det byggnader i trä väster om byggnaderna och kasernens fältliknande område var placerat mellan de nya kasernbyggnaderna. En väsentlig del av den fältliknande karaktären som hör till kasernområdet har sparats. Förslaget kan inte helt ändras på det sätt Museiverket föreslagit utan att den centrala arkitekturen i planen går förlorad. Enligt stadsstyrelsens åsikt tar ändå byggnaden i sin planerade form väl hänsyn till skyddssynpunkterna beträffande kasernområdet.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring efter att det hölls framlagt

Stadsstyrelsen konstaterar att man strukit detaljplanebestämmelsen om att bostäderna i nybyggnaderna inom detaljplaneområdet i genomsnitt ska omfatta minst 75 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Bestämmelsen ingår inte i det av stadsfullmäktige godkända BM-programmet.

Stadsplaneringsnämndens förslag 11.6.2009 till stadsstyrelsen om ändring av detaljplanen framställdes efter en omröstning, som just gällde bestämmelsen om genomsnittlig yta. I omröstningen vann föredragandens förslag med rösterna 5–4, såsom det framgår av beslutshistorien i en bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

Detaljplaneändringen höjer tomtens värde märkbart, och förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 har därför förts med tomtägaren. Stadsstyrelsen godkände 5.8.2013 ett villkorligt undertecknat markanvändningsavtal. Markanvändningsavtalet ingår i bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan. Enligt uppgifter från fastighetskontoret föranleder inte strykningen av bestämmelsen om genomsnittlig yta några ändringar i markanvändningsavtalet.

Beslutsförslaget följer i övrigt stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 kartta, päivätty 27.11.2008, muutettu 4.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11700 selostus, päivätty 27.11.2008, tarkistettu 11.6.2009 ja muutettu 4.11.2013



13.11.2013

Kaj/13

- 3 Havainnekuva
- 4 Viranomaisneuvottelun muistio 20.10.2008
- 5 Päätöshistoria

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus
- 3 Kaupunginhallitukselle 4.11.2013 esitetyt muutokset

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu  
Helen Sähköverkko Oy

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Förslagstext

Förslagstext

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.11.2013 § 1138

HEL 2011-001245 T 10 03 03

Päätös



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tonttien nro 3 ja 37 sekä korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 27.11.2008 päivätyn ja 4.11.2013 muutetun piirustuksen nro 11700 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi