



25.03.2020

Ärende/13

§ 103

Detaljplaneändring för Botby gårds köpcentrum (nr 12595)

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piirnro 6985)
- 4 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för kvarteret 45205 och gatuområden i 45 stadsdelen (Botby, Botby gård) enligt ritning nr 12595, daterad 27.8.2019 och ändrad 10.12.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten med Botby gårds köpcentrum, tomten för en parkeringsanläggning i norr, tomten för flervåningshus norr om parkeringsanläggningen med avseende på en liten gränsändring och gatuområden intill dessa. Detaljpanelösningen omfattar en trafikplan (ritning nr 6985).

Detaljpanelösningen gör det möjligt att ersätta byggnaderna i Botby gårds köpcentrum med ett nytt affärscenter som också inrymmer bo-



25.03.2020

Ärende/13

städer. Detaljplanen medger dessutom en utvidgning av parkeringsanläggningen i två våningar intill med tanke på den effektiviserade markanvändningens behov. Målet är att köpcentrumets tomt ska bevaras som näromgivningens kommersiella centrum och medelpunkt i stadsbilden också efter att de befintliga byggnaderna har rivits.

Köpcentrumets tomt anvisas en byggrätt på sammanlagt 10 650 m² vy, varav minst 1 450 m² utgör affärsvåningsyta och högst 9 200 m² bostadsvåningsyta. Tomtexploateringsstalet (e) stiger till ca 2,3. Antalet nya invånare beräknas bli ungefär 200.

I anslutning till detaljpanelösningen har det utarbetats en trafikplan, i vilken bl.a. förhållandena för gång- och cykeltrafik har förbättrats och gjorts tidsenliga på Rättarestigen och vid Rusthållarvägen.

Genomförandet av detaljpanelösningen har i synnerhet den konsekvensen att den som kulturhistoriskt värdefull klassificerade befintliga köpcentrumsbyggnaden i en våning ersätts av ett nybygge i 6–8 våningar. Samtidigt gör dock detaljplanen det möjligt att fortsätta med affärsverksamhet av det nuvarande slaget på tomten och att bygga bostäder som förtätar samhällsstrukturen i stadsdelscentrumet. Detaljpanelösningen baserar sig på en helhetsbedömning, enligt vilken det inte finns tillräckliga förutsättningar att skydda byggnaden och göra en så grundlig reparation som den i praktiken kräver. Områdets centrala läge är å andra sidan förenligt med målet i generalplanen och det strategiska målet att effektivisera markanvändningen.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen motsvarar Generalplan 2016 för Helsingfors med rättsverkningar.

Områdets utgångspunkter och nuläge

På köpcentrumstomten finns en affärsbyggnad i en våning från 1961 och en liten byggnad med ett värmekraftverk för köpcentrumets behov. På LPA-tomten norr om köpcentrumet finns ett parkeringshus från 2003. På AK-tomten norr om LPA-tomten finns det flervåningshus i stadens ägo. För området gäller detaljplaner från åren 1959 och 2000.

Detaljpanelösningens kostnader

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden (06/2019), exklusive mervärdesskatt:

Flyttning av ledningar

0,1 mn euro



25.03.2020

Ärende/13

Trafikregleringar	0,15 mn euro
SAMMANLAGT	0,25 mn euro

Helsingfors stad äger områdena. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden. Detaljplanelösningen höjer områdets värde. Värdet på den nya byggrätt som planläggs beräknas till ca 5 miljoner euro enligt fördelningen av finansierings- och besittningsformer i BM-programmet.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 18.9-17.10.2019. Två anmärkningar gjordes mot förslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden. Påpekandena i anmärkningarna och skrivelsen gällde rivningen av det befintliga köpcentrumet, nybyggnadernas höjd, massa och arkitektoniska uttryck, parkeringslösningen, bostadsfördelningen och invånarlokalerna. Den skrivelse som kom in utanför framläggningstiden hade som bilaga en alternativ byggplan för köpcentrumstomten.

Helen Ab, Helen Elnät Ab, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet gav myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget. Påpekandena i utlåtandena gällde trädplanteringsläge, avsaknaden av ledningskartor, den ledningsgränd som dragits genom köpcentrumstomten, beaktandet av kulturmiljön och höjden på nybyggnaderna.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och genmälena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som framförts i anmärkningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt. Motiveringarna till detaljplanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Föredragande

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



25.03.2020

Ärende/13

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piirnro 6985)
- 4 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Asemakaavamuutoshakemus 24.5.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

De som begärt information om beslutet

Den som sökt detaljpländring

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext



25.03.2020

Ärende/13

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning
Detaljplaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2020 § 166

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelin 45205 ja katualueiden asemakaavan muutoksen 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12595 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2019 § 644

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Hankennumero 4385_2, 4385_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12595 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti



25.03.2020

Ärende/13

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

10.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

03.09.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

27.08.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.10.2019

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Kaupunginmuseo on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Aiemmissa lausunnoissaan kaupunginmuseo on tähdentänyt Puotilan ostoskeskuksen kulttuurihistoriallista arvoa, viitaten ostoskeskusinvent-



tointiin, jossa rakennus arvotettiin korkeimpaan 1-luokkaan perusteena rakennuksen erittäin harkittu ja viimeistelty arkkitehtuuri. Tämän johdosta kaupunginmuseo esitti täydennysrakentamisen tutkimista ostoskeskuksen liikeosan luoteispuolelle, vanhan talonmiehen asunnon paikalle ostoskeskusrakennus säilyttäen. Kaupunginmuseo on pitänyt erittäin valitettavana, että hyvin suunniteltu ja arkkitehtuuriltaan ajankautainen, kulttuurihistoriallisesti arvokas ostoskeskusrakennus on pakotettu väistymään uudisrakentamisen tieltä.

OAS-lausunnossaan museo on puolestaan todennut, että Puotilaan suunnitteluun liittyy erityisiä asemakaavahistoriallisia arvoja. Kaava-alueen erityisyys on todennettu paitsi Puotilan rakennusinventoinnissa, myös yleiskaavaa varten tehdyssä selvityksessä Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristö. Tämän johdosta ostoskeskuksen paikalle suunniteltavan rakentamisen lähtökohtana tulisi olla alueen ominaispiirteet, joita ovat mm. pienipiirteinen mittakaava, väljyys, matalien lamellitalojen muodostamat puoliksi avoimet korttelit.

Museo kritisoi OAS:n viitesuunnitelman uudisrakennuksia, ja piti Rusthollarintien varteen esitettyä rakentamista paikkaan liian korkeana. Suunnitelmassa tulisivat ottaa huomioon Rusthollarintien ja Klaavuntien alkuperäinen rakennuskanta ja sen mitoitus, ja tavoitteena tulisi olla uudisrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Viitesuunnitelmaa, jonka mukaan kaavaratkaisu on laadittu, on jonkin verran muokattu OAS-vaiheen jälkeen. Vastineessa todetaan, että rakennusosien korkeuksia on muutettu osittain matalammiksi, massoittelevaa on selkeytetty ja samalla uudisrakennuksen kansipihan avaruutta ja viihtyisyyttä on parannettu. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen osien enimmäiskorkeus vastaa Rättärinpolkuun rajautuvien, 2000-luvulla rakennettujen naapurirakennusten korkeutta lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaan sijoitettavaa 8-kerroksista osaa. Kaupunkikuvallinen korostus paikallisesti tärkeässä kadunkulmassa ja Rusthollarintien puistoakseliin avautuvassa paikassa on vastineessa katsottu olevan perusteltu.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta yksikerroksisen ostarin purkaminen on jo itsessään Puotilan kaupunkikuvaa huomattavasti muuttava ja lopullinen tapahtuma. Ostarin korvaaminen 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella, tukeutuen argumentoinnissa alueen erityisten asemakaavahistoriallisten arvojen vastaisesti myöhemmin toteutuneisiin korkeisiin kerrostaloihin, ei huomio mitenkään kulttuuriympäristön reunaehtoja, eikä vastaa arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi todetun alueen kehittämistä. Kaupunginmuseo esittää edelleen uudisrakentamisen mataloittamista.



25.03.2020

Ärende/13

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 27.2.2019

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.07.2019 § 46

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12595 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12595
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 18/2019
Pohjakartta valmistunut: 29.4.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi