



27.05.2020

Ärende/10

§ 143

Detaljplaneändring för tomten 575/17 i Åshöjden, Helsingegränd 6 (nr 12588)

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 17 i kvarteret 575 i 12 stadsdelen (Åshöjden, Ås) enligt ritning nr 12588, daterad 17.9.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019, päivitetty Kylk:n 17.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 17.9.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Den som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



27.05.2020

Ärende/10

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Den som skickade skrivelserna till stadsstyrelsen

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller en tomt i stadsdelen Åshöjden. Den möjliggör kompletteringsbyggande på tomten. Målet är att bygga ett bostadshus i sex våningar vid Helsingegränd. Byggnaden fortsätter kvarterets stadsbildsmässiga linjer och kompletterar kvarterets sista obebyggda del.

I och med detaljplaneändringen bildas 1 860 m² ny våningsyta och tomtextploateringsstalet är $et=2,42$. Antalet invånare ökar med ca 40. Förverkligandet av detaljpanelösningen medför särskilt att området längs med Helsingegränd blir mer bebyggt och den befintliga berghällen försvinner. Byggnaden omvandlar också vyerna och belysningsförhållandena för befintliga flervåningshus, vilket har beaktats i planeringslösningen.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja kompletteringsbyggande. I Generalplan 2016 för Helsingfors tas ändringsområdet upp som ett innerstadsområde med beteckningen C2. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830) är det fråga om ett ytbergsområde i innerstaden. Den underjordiska generalplanen har inga utrymmesreserveringar i området. Detaljpanelösningen stämmer överens med ovannämnda generalplaner.

Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten finns ett flervåningshus från år 1929. Den tämligen enhetliga stadsstrukturen i området byggdes upp under 1920- och 1930-talen. Stadsbilden består av en tydlig gatu- och kvartersindelning, som är i överensstämmelse med den första detaljplanen från år 1901.



Områdets kvartersstruktur är tidsmässigt skiktad, 1960-talets kompletteringsbyggnadsperiod syns väl i gatubilden, där den bildar ett eget tidsmässigt skikt i stadsbilden.

I området gäller detaljplan nr 8901 från år 1985.

Kvartersområdena är privatägda. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.

Kostnader för detaljpanelösningen

Genomförandet av detaljpanelösningen medför kostnader för byggandet av gatuområdet på cirka 30 000 euro exkl. moms för staden.

Detaljpanelösningen höjer området värde. Med anledning av den har det förhandlats fram ett markanvändningsavtal och föravtal om fastighetsaffären, som godkändes genom ett beslut av tomtchefen 14.1.2020, § 3, och som undertecknades 8.4.2020.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, och bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljpanelösningen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med bl.a. stadsmuseet, som hör till kultur- och fritidssektorn.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde nybyggnadens form och läge. Punkthuslösningen separat från kvartersstrukturen ansågs inte lämplig för platsen. Dessutom uppmärksammades byggplatsens utmanande karaktär i fråga om brytning och byggande. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i detaljplanarbetet så att nybyggnaden har passats ihop till en del av kvarteret och så att takfoten och takformen fortsätter enligt kvarterets befintliga linjer. Dessutom har man utfärdat bestämmelser om beaktandet av miljön i åtgärderna under byggandet.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde kompletteringsbyggandet på tomt, avlägsnandet av berget, byggandets



konsekvenser och den i programmet framförda utformningen av mas-sorna samt byggnadens läge på tomten. Petitionen för att bevara berg-hällen, det s.k. Bykberget, har undertecknats av 150 personer. Åsikter-na har beaktats i detaljplanearbetet så att nybyggnadens läge, form och lämplighet i miljön har preciserats i förslaget till detaljplaneändring utgående från responsen. Dessutom har uppmärksamhet fästs vid grannarnas vyer och belysningsförhållandena.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 20.3–18.4.2019, vilket kun-gjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Tre anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden. Påpekandena i anmärkningarna gällde verkningarna under byggtiden och verkningarna av nybyggnaden i den befintliga miljön, såsom skuggningen och vyerna. Dessutom uppmärk-sammades beaktandet av grundlagen och lagen om bostadsaktiebolag i detaljplaneändringen. Påpekandena i skrivelsen gällde likaså en jäm-lik behandling av aktieägarna i bolagets beslutsfattande och planlägg-ning i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag samt bevarande av berget.

Utlåtande om detaljplaneförslaget kom från följande: Helen Elnät Ab, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra.

Påpekandena i utlåtandena gällde skyddande av den befintliga bygg-naden i detaljplanen och bevarande av berget som en del av gården. Därtill föreslogs en precisering i bestämmelsen om körförbindelsen.

Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsut-låtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa. Det som framförts i anmärk-ningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

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



27.05.2020

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.

En anmärkare har skickat två skrivelser daterade 3.10.2019 och 12.3.2020 till stadsstyrelsen. Nämnda person har redan tidigare i olika skeden av planlägningsprojektet och senast i anmärkningen framfört sina synpunkter om detaljplaneändringens skadlighet, särskilt dess lagstridighet i förhållande till grundlagen, lagen om bostadsaktiebolag och markanvändnings- och bygglagen, samt hänvisat till petitionen om bevarandet av det s.k. Bykberget. Personen som lämnade anmärkningen säger sig ha bott i huset i 46 år.

Stadsstyrelsen konstaterar att bostadsaktiebolaget som äger tomten har ansökt om en ändring av detaljplanen och att stadsstyrelsen inte är behörig att granska påståendena som gäller kravet på likvärdig behandling av aktieägarna i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag.

Synpunkterna som framförs i skrivelserna och petitionen har behandlats redan i stadsmiljönämnden. Att bevara den landskapsmässigt värdefulla berghällen har övervägts i planläggningen med hänsyn till de andra målen och förutsättningarna i markanvändnings- och bygglagen. Utifrån stadsmuseets utlåtande och i enlighet med anmärkarens och den mera omfattande petitionens mål har man i detaljplanen inkluderat en bestämmelse enligt vilken kala berg ska bevaras som en del av gården. Stadsstyrelsen anser, liksom nämnden, att detaljplaneändringen uppfyller laglighetskraven för en detaljplan och att kompletteringsbyggandet i området är ändamålsenligt. Skrivelserna i sin helhet är en del av detaljplaneändringens bifogade material.

Mera ingående motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019, päivitetty Kylk:n 17.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019



27.05.2020

Ärende/10

- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 17.9.2019

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asunto Oy Helsinginkatu 17, asemakaavan muutoshakemus, Helsinginkatu 17
- 4 Maankäyttösopimus allekirjoituksin (nro 12588)
- 5 Muistutukset ja kirjeet
- 6 Kirje kaupunginhallituksen 3.10.2019
- 7 Kirje kaupunginhallitukselle 17.3.2020
- 8 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Den som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Den som skickade skrivelserna till stadsstyrelsen

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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



27.05.2020

Ärende/10

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 270

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju) korttelin 575 tontin 17 asemakaavan muutoksen 17.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12588 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 17.09.2019 § 454

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Hankenumero 0858_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju) korttelin 575 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



27.05.2020

Ärende/10

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o YIT Suomi Oy: 8 000 euroa.

Käsittely

17.09.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 26.4.2019

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Alppiharjuun Helsinginkuja 6 eli korttelin 575 tonttia 17 koskevan asemakaavan muutoksen 19.3.2019 laaditusta ehdotuksesta ja asemakaavaselostuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17 – Helsinginkuja 6. Tontin Helsinginkujan puoleiselle osalle suunnitellaan täydennysrakentamista ja tavoitteeksi on alustavasti esitetty kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Kyseinen osa tontista on nykyisin rakentamatonta avokalliota. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Helsinginkuja 6 eli tontin 12/575/17 täydennysrakentaminen alueen olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.



27.05.2020

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Helsinginkuja 6:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 5.6.2017. Kyseisessä launnossaan kaupunginmuseo totesi, että Helsinginkujaa reunustava rakentaminen on ollut korttelin alkuvuosikymmenien aikana luontainen tapa sijoittaa rakennuksia korttelissa. Kortteleiden 1960-luvun rakentamisen myötä tonttien pienimittakaavainen ja kujaa reunustanut rakennuskanta kuitenkin pääosin poistui ja pihat varattiin laajalti autoille paikoitusalueeksi. 1980-luvun asemakaavan tavoitteena oli ilmeisesti luoda vihreä suurkorttelipiha, mutta tämä tavoite on pääosin jäänyt toteutumatta. Historiallisesta näkökulmasta tarkastellen kaupunginmuseo ei katsonut voivansa vastustaa uuden asuinrakennuksen sijoittamista Helsinginkuja 6:n kohdalle, koska sen ollut korttelille ominainen rakentamisen paikka. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan uudisrakennus tulisi kuitenkin toteuttaa huomattavasti tavoiteltua pienimittakaavaisempaan, korkeintaan tontin 15 pihasiiven korkuisena. Lisäksi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan luonnonkallio on osa korttelin ominaisuutta, jota tulee vaalia. Mahdolliselle uudisrakentamiselle tulisi asettaa huomattavan tiukat reunaehdot, niin rakennusalan, korkeuden, rakennustavan kuin rakentamisen laadulle ja ympäristötekijöiden huomioon ottamiselle asetettavien kriteerien suhteen, jottei uudisrakentamisella turmella peruuttamattomasti Helsinginkuja 6:a ympäröivän korttelin ominaisuutta.

Esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualue eli nykyinen Helsinginkadun ja Helsinginkujan väliin jäävä tontti 17 on osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK ja jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi 20 ja 21. Tontilla 21 eli osoitteessa Helsinginkatu 17:ssä sijaitsevan asuin-kerrostalon on suunnitellut Rakennustoimisto Hans von Bagh & P. J. Pärnänen vuonna 1925. Tämä seitsemänkerroksinen asuin-kerrostalo sijoittuu aivan tontin etelä- ja länsirajalle niin, että sillä on ikkunallinen julkisivu Helsinginkadun lisäksi myös lännen ja pohjoisen suuntaan. Asemakaavaehdotuksessa rakennusala on määritelty tarkasti nykyisen rakennuksen mukaisesti, samoin suurin sallittu kerrosluku ja rakennuksen harjan suunta. Rakennuksen itäpään läpi kulkeva ajoreitti korttelin sisäosaan on myös merkitty. Lisäksi rakennusalalla on merkintä e: ”Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, sisäänkäynti kuhunkin tällaiseen huoneistoon tulee järjestää suoraan kadulta.” Rakennukselle ei kuitenkaan ole osoitettu suojelumerkintää, mitä kaupunginmuseo pitää puutteena.

Uudisrakentamiselle osoitetulla uudella tontilla 21 rakennusala on sijoitettu kiinni itäpuolella sijaitsevaan naapuritaloon ja hieman sitä syvempänä. Rakennusala peittää laajalti olemassa olevan luonnonkallion. Rakennusala ei ulotu tontin koko kadunvarren matkalle ja länsipääty on viistetty pihan suuntaan avautuvaksi. Rakennuksen suurin sallittu ker-



27.05.2020

rosluku on kuusi, minkä lisäksi $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Uudisrakennusta koskien on annettu harjansuuntaa ja ylimpiä korkeusasetuksia koskevia määräyksiä, joiden mukaan uudisrakennus jatkaa tontilla 15 sijaitsevan rakennuksen räystäs- ja harjalinjaa. Muita uudisrakennuksen ulkoasuun liittyviä määräyksiä ovat: "Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolella parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Uudisrakentamisen tulee väriykseltään, kattomuodoltaan sekä aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun kaupunkikuvaan. Porrashuoneen ulko-ovien pintarakenteen tulee olla puuta. Rakennuksen katonlapeisiin saa tehdä lapeikkunoita ja kattolyhtyjä." Tontilla sijaitseva luonnonkallio on kaavamääräyksissä otettu huomioon seuraavasti: "Avokalliota tulee säilyttää osana pihaa mahdollisuuksien mukaan." Pihalle osoitetut likimääräiset korkeusasetukset ovat kuitenkin viisi, jopa kuusi metriä nykyisiä korkeusasetuksia alempana, mikä väistämättä tulee johtamaan kallion mittavaan louhimiseen myös rakennusalan ulkopuolella. Tämän lisäksi määrätään, että tontin rakentamattomat kadun puolen osat tulee käsitellä osana katua-alueita, mikä tarkoittaa, että kallion Helsinginkujan puolelle tällä hetkellä ulottuva koilliskulma tulee poistumaan.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Helsinginkuja 6:n asemakaavan muutosehdotus on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen kehittynyt rakennetun ympäristön ja maiseman sekä maaston paremmin huomioon ottavaan suuntaan. Asemakaavaehdotuksessa on määräyksiä, joiden mukaan uudisrakennuksen sekä sijoittumiseltaan että ulkoasultaan tulee pääosin noudattaa korttelille ominaista rakennustapaa, toki tämän päivän arkkitehtuurin keinoin. Korttelin ominaisuutensa kannalta keskeisen, alueen viimeisen luonnonkallion osittaisen säilymisen turvaamiseksi kaupunginmuseo esittää, että sitä koskeva määräys muutetaan selkeästi muotoon: "Avokalliota tulee säilyttää osana pihaa." Lisäksi tulevalla tontilla 21 sijaitsevan, olemassa olevan 1920-luvun asuinkerrostalon säilyminen tulee turvata riittävällä suojelumerkinnällä ja -määräyksellä, vaikka kaupunginmuseo ei sitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa erikseen ollutkaan esittänyt. Tätä edellyttää kohteen kulttuurihistoriallinen arvo erityisesti osana korttelin 1920-luvun rakennuskokonaisuutta ja sijainti alueella, joka on osoitettu jo vuoden 2002 yleiskaavan selvityksessä Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



27.05.2020

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Helsinginkuja 6 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.03.2019 § 23

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12588 pohjakartan kaupunginosassa 12 Alppiharju. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12588
Kaupunginosa: 12 Alppiharju
Kartoituksen työnumero: 11/2019
Pohjakartta valmistunut: 1.3.2019
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

Kaupunginmuseo 5.6.2017



27.05.2020

Ärende/10

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Alppiharjuun Helsinginkuja 6:een laadittavan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17 – Helsinginkuja 6. Tontin Helsinginkujan puoleiselle osalle suunnitellaan täydennysrakentamista ja tavoitteeksi on alustavasti esitetty kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Kyseinen osa tontista on nykyisin rakentamatonta avokalliota.

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Alppiharjussa keskeisellä paikalla, joka kuuluu osaksi Harjun umpikortteleiden vyöhykkeeseen. Alueen ensimmäinen, kaupunginosia 10, 11 ja 12 koskeva asemakaava laadittiin vuonna 1900. Kyseisessä asemakaavassa Vaasankadun, Kustaankadun, Helsinginkadun ja Fleminiginkadun rajaama kortteli sai numeron 349. Korttelissa, sen pohjois- ja länsiosassa oli jo tuolloin olemassa olevia rakennuksia, jotka poistuivat vähitellen tulevien vuosikymmenten kuluessa uusien rakennusten tieltä. Osaltaan nämä olemassa olleet rakennukset myös muovasivat uusien rakennusten sijoittumista tonteille. Rakennusaloja ei kyseisessä asemakaavassa määritely. Helsinginkadun puoleisista kivitaloista ensimmäisenä valmistui Helsinginkatu 17:ään rakennettu asuinkerrostalo, jonka suunnitelmat laati Rakennustoimisto Hans von Bagh & P. J. Pärnänen vuonna 1925. Kyseinen, paikalla nykyisinkin sijaitseva seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo sijoittui aivan tontin etelä- ja länsirajalle niin, että sillä on ikkunallinen julkisivu Helsinginkadun lisäksi myös lännen ja pohjoisen suuntaan. Helsinginkuja on jo tuolloin kulkenut korttelin läpi ja merkitty asemapiirustukseen, vaikka sitä ei edellä mainittuun ensimmäiseen asemakaavaan olekaan merkitty. Tontti 15 rakennettiin Arkkitehtitoimisto Frosterus & Gripenbergin vuonna 1928 laatimien suunnitelmien mukaan. Kyseisessä suunnitelmassa tontille sijoitettiin ikään kuin kaksi asuinkerrostaloa, jotka yhdistettiin niiden väliin, osittain maan alle sijoitetulla elokuvateatterisiivellä. Paikalla toimi elokuvateatteri Tenho vuoteen 1954, jonka jälkeen tilat muutettiin sen jälkeen liikehuoneistoksi. Kallioisen maaston korkeuserojen vuoksi Helsinginkadun puoleinen talo rakennettiin seitsemänkerroksiseksi ja pihan puoleinen viisikerroksiseksi. Korttelin Helsinginkadun puoleisen rintaman täydensi arkkitehti T. A. Elon vuonna 1931 suunnittelema asuinkerrostalo, joka pohjakaava-



valtaan U:n muotoisena kääntyi myös Kustaankadun puolelle ja siitä edelleen tontin 15 pihan puoleisen talon jatkoksi muodostaen näin korttelin tälle osalle umpipään. Kortteli täydentyi Kustaankadun puolella ja Kustaankadun ja Vaasankadun kulmaan rakennetuilla, Arvo Elon vuonna 1935 suunnittelemissa asuinkerrostaloilla. Arvo Elo suunnitteli vuonna 1936 asuinkerrostalot myös korttelin luoteiskulmaan, Vaasankadun varrelle ja Vaasankadun ja Fleminginkadun kulmaan. Kortteli rakentui nykyiseen kokonaisuuteensa kun Vaasankadun varrelle rakennettiin arkkitehti Folke Lindforsin vuonna 1961 ja Arkkitehtitoimiston Tauno Salo ja Mauri Karkulahti vuonna 1965 suunnittelemat suorat lamellitalot sekä Arkkitehtitoimiston Pentti Petäjä & Co vuonna 1961 suunnittelema matalan liikelasiiven käsittänyt asuinkerrostalo Fleminginkadun ja Helsinginkadun kulmaan.

Suunnittelualue kuuluu asemakaava-alueeseen, jota koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 23.8.1985. Kyseisessä asemakaavassa alun perin yhtä korttelia ollut kortteli 349 on määritelty kahdeksi kortteliksi, niin että eteläosassa sijaitsee kortteli 575 merkinnällä AK eli asuinkerrostalojen korttelialue. Helsinginkuja on määritelty pihakaduksi. Helsinginkuja 6:n kallioinen kohta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja leikki- ja oleskelualueeksi ja myös pihakatua on linjattu kalliota kunnioittaen. Paikalla sijaitsevan kallion maisemalliset arvot ovat siten mahdollisesti ohjanneet ratkaisua. Rakentamista ei Helsinginkujan puolelle ole osoitettu lainkaan, vaan kujan varren olemassa oleva 1920- ja 1930-luvun rakennuskantakin on osoitettu poistuvaksi ja muutettavaksi istutettavaksi alueen osaksi. Kummankaan korttelin rakennuksille ei annettu suojelumääräyksiä, vaikka asemakaava-alueeseen kuuluu joitakin merkinnällä sr-2 suojeltuja rakennuksia. Nyt esillä oleva tontti liittyy siten asemakaavahistoriallisesti mielenkiintoiseen kortteliin. Korttelin rakentumisesta vuosikymmenten kuluessa ovat ohjanneet niin asemakaava ja rakennusjärjestys kuin paikalla sijainneet rakennuksetkin.

Yli kolmekymmentä vuotta sitten laaditussa viimeisimmässä asemakaavan muutoksessa Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan asemakaava on kuitenkin erityisesti tältä osin vanhentunut ja sekä Helsinginkatu 15:n että Helsinginkatu 13:n osalta tulisi tänä päivänä selvittää mahdolliset suojelutavoitteet ja –tarpeet. Korttelin 349 ja 575 raja-alueella asemakaavalliset tavoitteet ovat siten eri tavoin ristiriitaisia.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue kuuluu kerrostalovaltaiseksi alueeksi määriteltyyn kokonaisuuteen. Lisäksi se on osa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Helsingin kaupunginvaltuuston 27.10.2016 hyväksymässä Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on merkitty kan-



takaupunkialueeksi (C2). Asuminen onkin ollut pääsiällinen toiminto alueella, vaikka kortteleiden 349 ja 575 rakentamista ovat eri aikoina ohjanneet melko erilaiset lähtökohdat ja tavoitteet. Korttelin 1980-luvun kaavoituksen tavoitteena ollut kahden korttelin välinen ja pihakadun muodostama avoin piha-alue on osittain toteutunut. Uuden kerrostalon rakentaminen Helsinginkuja 6:een luonnonkallion paikalle olisi vastoin tätä suurkorttelitavoitetta. Tarkasteltaessa korttelin rakennetta ja rakentamista 1900-luvun alkuvuosikymmenillä voidaan kuitenkin todeta, että korttelin läpi kulkenutta kujaa ovat reunustaneet rakennukset jo 1900-luvun alusta lähtien ja tällä periaatteella on rakennettu myös tonttien 15 ja 13 kujan puoleiset rakennussiivet, joihin tänä päivänä voidaan olettaa kohdistuvan suojelutavoitteita Helsinginkadun varren rakennusten tapaan. Korttelit muodostavat siten kerroksisen kokonaisuuden, jossa näyttäytyvät nämä eri aikakausien erilaiset suunnitteluperiaatteet. Halki vuosikymmenten Helsinginkuja 6:n kallio on kuitenkin jätetty rakentamatta, luonnonelementiksi tässä kantakaupunkimaisessa suurpihaa reunustavassa umpikorttelinomaisessa kokonaisuudessa. Pyykin-kuivauskallionakin käytetyllä kalliolla on myös kulttuurihistoriallista arvoa ja kallio on epäilemättä olennainen osa korttelin ominaisluonnetta.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että Helsinginkujaa reunustava rakentaminen on ollut korttelin alkuvuosikymmenien aikana luontainen tapa sijoittaa rakennuksia korttelissa. Tontin 15 kujan puoleisen siiven länsipäätykin on rakennettu umpinaisena ikään kuin jatkoa odottaen. Kortteleiden 1960-luvun rakentamisen myötä tonttien pienimittakaavainen ja kujaa reunustanut rakennuskanta kuitenkin pääosin poistui ja pihat varattiin laajalti autoille paikoitusalueeksi. 1980-luvun asemakaavan tavoitteena oli ilmeisesti luoda vehreä suurkorttelipiha, mutta tämä tavoite on pääosin jäänyt toteutumatta. Historiallisesta näkökulmasta tarkastellen kaupunginmuseo ei siten katso voivansa vastustaa uuden asuinrakennuksen sijoittamista Helsinginkuja 6:n kohdalle, koska sen ollut kortteleille ominainen rakentamisen paikka. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan uudisrakennus tulisi kuitenkin toteuttaa huomattavasti tavoiteltua pienimittakaavaisempaan, korkeintaan tontin 15 pihasiiven korkuisena. Lisäksi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan luonnonkallio on osa korttelin ominaisluonnetta, jota tulee vaalia. Kaupunginmuseo uskoo, että taitavasti suunnitellen kalliota on myös mahdollista säilyttää uudisrakentamisen rinnalla, sitä ohjaavana elementtinä. Mikäli uudisrakentamista suunnittelualueelle halutaan, tulee sille asettaa huomattavan tiukat reunaehdot niin rakennusalan, korkeuden, rakennustavan kuin rakentamisen laadulle ja ympäristökäytön huomioon ottamiselle asetettävien kriteerien suhteen. Kaupunginmuseo katsoo, että vain tällä tavoin toimien Helsinginkuja 6:n asemakaavan muutosta voidaan viedä eteenpäin niin, ettei uu-



27.05.2020

disrakentamisella turmella peruuttamattomasti Helsinginkuja 6:a ympäröivän korttelin ominaisluonnetta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 25.4.2017

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Asunto Oy Helsinginkatu 17 ja YIT Rakennus Oy asemakaavan muutoshakemus Helsinginkatu 17

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin avokalliolle. Noin 70 m päähän rakennuspaikan kaakkoispuolelle sijoittuu Torkkelinmäen kalliosuoja. Ympäristö on erittäin tiiviisti rakennettua, joten kohteen louhintatöissä on huomioitava ympäröivien rakennusten sallitut tärinärajat.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.4.2017

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1289-00/17, Asunto Oy Helsinginkatu 17 ja YIT Rakennus Oy:n asemakaavan muutoshakemuksesta Helsinginkatu 17:sta. Määräaika on 5.5.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17. Helsinginkujan puolella tontin osa on nykyisin avokalliota. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi