



23.09.2020

Ärende/11

§ 227

Detaljplaneändring för Äggelby torg 1 (nr 12644)

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 3 i kvarteret 28054 i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen) enligt ritning nr 12644, daterad 19.5.2020, 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 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjäns-

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



23.09.2020

Ärende/11

ter
Helen Elnät Ab

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten vid Äggelby torg 1 i Äggelby centrum.

Äggelby centrum utvecklas till ett allt tätare och attraktivare stadsdelscentrum. Det är fråga om den första detaljplaneändringen i Äggelby torgs omgivning som hänför sig till utvecklandet av Äggelby centrum. Målet är att för tomten möjliggöra en urbanare planeringslösning, som stadsbildsmässigt passar in i miljön vid den gamla stationen bredvid. På tomten planeras ett bostadshus med affärslokaler i gatunivån. Den flexibla användningssyftet gör det också möjligt att bygga en kontorsbyggnad på tomten.

Tomtens totala våningsyta är 3 350 m², varav 1 888 m² utgör ny våningsyta. Tomtexploateringsstalet är $e = 2.65$ och antalet invånare ökar med cirka 80 personer.

Förverkligandet av detaljpanelösningen gör utkanten av Äggelby torg urbanare med dess affärslokaler i gatunivån.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra stadsutveckling och nytt byggande i en knutpunkt för trafiken, bredvid Äggelby station och Jokerbanans hållplats.

I Generalplan 2016 för Helsingfors tas området upp som ett område för affärs- och servicecentrum. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors nr 11830 är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Den nu utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Utgångspunkter för området och nuläge

Tomten ligger i utkanten av Äggelby torg. Torget avgränsas huvudsakligen av flervåningshus i fyra våningar och Äggelby gamla station. På torget finns Tapio Rautavaaras park och gatu- och parkområden som utnyttjas för infartsparkering. Från torget finns en ramp till en gångtunnel under tågbanan och till tågplattformarna. På tomten vid Äggelby



23.09.2020

Ärende/11

torg 1 finns en tom kontorsbyggnad i tre våningar från år 1976. I byggnaden finns inga affärslokaler. I området gäller detaljplan nr 3313 (fastställd 5.10.1953).

Tomten är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.

Detaljpanelösningens kostnader

Förverkligandet av detaljpanelösningen orsakar eventuellt smärre kostnader för staden, om övergångsstället byggs om.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna, som fastställs i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Ett markanvändningsavtal som hänför sig till detaljpanelösningen undertecknades 18.8.2020.

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

Följande expertmyndigheter har gett ett ställningstagande om programmet för delaktighet och bedömning och beredningsmaterialet: Helen Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning, Museiverket och stadsmuseet.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för delaktighet och bedömning och om beredningsmaterialet gällde byggnaden på Äggelby torg 1 och hur den nya byggnaden passar in i närheten av den gamla stationen. Detaljpanelösningen har utarbetats så att den inte avsevärt ändrar den gamla stationsbyggnadens stadsbildsmässiga ställning.

Åsikter

Parternas åsikter gällde bl.a. trafiken, parkeringen, gång- och cykelförbindelserna och bostadsstorleken. Att en liten del planeras separat från hela centrumområdet ansågs vara en dålig lösning. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att detaljplaneändringen nu görs endast på tomten vid Äggelby torg 1, varvid verkningarna bl.a. för trafiken och förbindelserna kan granskas senare som en del av den större helheten. Det lämnades in fyra skriftliga åsikter.



23.09.2020

Ärende/11

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 3.3-1.4.2020, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget. I anmärkningen sågs det som en bra sak att området görs tätare och attraktivare och att antalet affärslokaler ökar, men samtidigt uttrycktes oro över byggnadens lämplighet för området och den eventuellt ökande gatuparkeringen.

Utlåtande om detaljplaneförslaget kom från följande: Helen Elnät Ab, HRT, HRM vattenförsörjning och stadsmuseet.

Stadsmuseet ser det som särskilt viktigt att man stärker torgområdets karaktär som hjärtat i området och Åggelby gamla stationsbyggnads och stationsparks ställning som ett grönt avslut för torget. HRT:s påpekande riktade sig utanför ändringsområdet. De övriga parterna meddelade att de inte har något att invända.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa. Med beaktande av målen med planen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena.

I detaljplanekartans 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).

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 12644 kartta, päivätty 19.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12644 selostus, päivätty 19.5.2020, päivitetty Kylk:n 19.5.2020 päätöksen mukaiseksi



23.09.2020

Ärende/11

- 3 Vuorovaikutusraportti 3.3.2020, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden 14.12.2017 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutus
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1, asemakaavan muutoshakemus, Oulunkyläntori 1
- 6 Maankäyttösopimus Oulunkylän tori 1 (12644)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helen Elnät Ab

Bilagor till utdrag

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
Enheten för kulturarv
Detaljpaneläggning
Detaljpaneläggning/Koski

Beslutshistoria

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



23.09.2020

Ärende/11

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 515

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tontin 3 asemakaavan muutoksen 19.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12644 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-
nevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 287

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Hankennumero 2241_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12644 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28054 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), 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.



23.09.2020

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti
 - o Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1: 13 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 1.4.2020

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Oulunkyläntori 1:ä koskevasta asemakaavan muutoksen 3.3.2020 päivätystä ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Oulunkylän tori 1:n tonttia Oulunkylän keskustassa. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointivaiheessa mukana olleet Oulunkylän tori 2 a:n eli Oulunkylän vanhan aseman tontti ja yleinen pysäköintialue sekä katu- ja liikennealue on nyt jätetty tästä asemakaavan muutoksesta pois. Oulunkylän keskustaa kehitetään nykyistä tiiviimmäksi ja vetovoimaisemmaksi kaupunginosakeskukseksi, jossa on monipuolisia palveluja. Tavoitteena on mahdollistaa tontille nykyistä kaupunkimaisempi suunnitteluratkaisu, joka sopii kaupunkikuvallisesti viereisen vanhan aseman läheisyyteen. Tontille suunnitellaan asuinrakennusta, jonka maantasokerroksessa on liiketila. Joustava käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa tontille myös toimistorakennuksen.

Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee Oulunkylän torin koillislaidalla. Toria nykyisellään rajaavat pääosin nelikerroksiset kerrostalot ja sen kaakkoisena päätteensä on kaksikerroksinen Oulunkylän vanha asema. Torilta on ramppi radan alittavaan alikulkuun, josta pääsee laitureille.



Torin keskellä on Tapio Rautavaaran puisto sekä katu- ja puistoalueita liityntäpysäköinnin käytössä. Oulunkylän tori 1:n tontilla sijaitsee kolmi-kerroksinen, tyhjiällä oleva toimistorakennus vuodelta 1976. Tämän Konttoritalo Hartelan suunnitteli arkkitehti Tapani Nironen. Rakennuksessa ei ole liiketiloja.

Esillä olevassa ehdotuksessa Oulunkylän tori 1:n tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on osin viisi ja katulinjasta sisäänvedetyllä osuudella kuusi. Kaavamääräyksiä on annettu julkisivumateriaaleista ja julkisivujäsentelystä seuraavasti: "Julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. 1. kerroksen liike- ja toimistotilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta. 1. ja 6. kerroksen tulee erottua muusta rakennuksesta. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Torivoudintien puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä. Oulunkylän torin puolella parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen vyöhyke. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen, eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Pihan puolella maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi." Pihaa ja ulkoalueita koskien on määrätty: "Pihakansi on pääsääntöisesti rakennettava ja istutettava viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Kansirakenteen tulee kantaa riittävä kasvualusta pensaille ja nurmikolle. Jos tontilla on maanvaraista pihaa, sille tulee istuttaa puita ja pensaita... Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi." Paikalla nykyisin sijaitseva rakennus on siten mahdollista korvata nykyistä selvästi korkeammalla ja syvärunkoisemmalla, mutta hahmoltaan selkeällä kerrostalolla. Kaupunginmuseo toteaa, että kerroslukumäärää ei esitetystä tule enää nostaa.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Oulunkylän tori 1:ä ja vanhaa asemaa koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa vuonna 2018. Tuolloin kaupunginmuseo totesi, että Oulunkylän tori 1:ssä sijaitsevalla toimistorakennuksella ei ole sellaisia historiallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, jotka edellyttäisivät sen säilyttämistä ja suojelemista. Näin ollen kaupunginmuseo ei myöskään nähnyt estettä rakennuksen korvaamiselle uudella asuinrakennuksella asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti. Kaupunginmuseo kuitenkin korosti rakennuspaikan sijaintia Oulunkylän torin ja Oulunkylän vanhan aseman välittömässä yhteydessä, mikä tulee ottaa huomioon rakennuksen hahmossa ja alueelle muodostuvissa näkymissä niin, että kokonaisuudesta muodostuu mahdollisimman harmoninen.



23.09.2020

Ärende/11

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Oulunkyläntori 1:n esillä olevaan asemakaavaehdotukseen ei suoranaisesti liity suojelunäkökulmaa. Kaupunginmuseo haluaa kuitenkin korostaa suunnittelualueen sijaintia Oulunkylän vanhan aseman ja asemapuiston naapurissa sekä toriaukion ja puiston reunalla. Esillä oleva hanke myös pitkälti antaa suuntaviivoja ja mittakaavaa Oulunkylän torin ympäristön tulevalle muutokselle ja rakentamiselle. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo pitää tulevassa muutoksessa erityisen tärkeänä, että torialueen luonne alueen sydämenä vahvistuu ja Oulunkylän vanhan asemarakennuksen ja asemapuiston asema ja merkitys torin itäisenä, vehreänä päätteenä säilyy ja jopa korostuu.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Oulunkylän tori 1 asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 8.1.2018

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 31.01.2020 § 6

HEL 2017-011938 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12644 pohjakartan kaupunginosassa 28 Oulunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12644
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 52/2017
Pohjakartta valmistunut: 9.9.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

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



23.09.2020

Ärende/11

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

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065

antti.soljanto(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi