



30.03.2022

Ärende/7

§ 80

Detaljplaneändring för Norrsvängen 34–38 på Drumsö (nr 12640)

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 5 i kvarteret 31024 i 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget) enligt ritning nr 12640, daterad 25.5.2021, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021, päivitetty 17.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Havainnekuva 25.5.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Den som sökt detaljplaneändring

De som begärt uppgift om godkännandet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



30.03.2022

Ärende/7

Närings-, trafik- och mil-
jöcentralen i Nyland

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-
ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller tomten för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader 31024/5 på adressen Norrsvängen 34–38, som ska byggas om till ett kvartersområde för flervåningshus. Kvarteret har en värdefull stadsbild och kultur- och lokalhistoria samt är arkitektoniskt värdefullt (AK/s). Syftet med ändringen är att huvuddelen av tomtens värdefulla byggnader och bergsterrängen med sin växtlighet på gårdsområdet som gränsar till Örnbergets park ska kunna bevaras och skyddas. Målet är att anpassa kompletteringsbyggandet till de befintliga byggnadernas arkitektur och till stadsbilden samt att värna om den lummighet som tomten tillför stadsmiljön genom att bevara planteringarna på gårdsområdet. Gränsen mellan gårdsområdena och Örnbergets parkområde blir sömlös.

På västra delen av tomten ligger en huvudbyggnad från 1952 som använts som skolhus. Den skyddas och görs om till bostäder. Väster om huvudbyggnaden, längs med tomtens nordvästra gräns planeras det att ett nytt bostadshus i 3–4 våningar ska uppföras. Vid Nordostpassagen bevaras och skyddas norra delen av byggnaden från 1956, som ursprungligen byggdes som inkvartering. I stället för den del som rivs har man planerat att bygga ett nytt bostadshus i fyra eller fem våningar. Den nya bostadsytan uppgår till 5 040 m² vy. Tomtens exploateringstal (e) är 0,84. Antalet invånare ökar med ca 144.

Detaljplaneändringen innebär i synnerhet att byggnaderna som länge stått tomma och som är värdefulla med tanke på stadsbilden, arkitekturen och kultur- och lokalhistorien kan börja användas samt att tomtdelarna med värdefullt landskap kan bevaras, skyddas och användas. Planen motsvarar målen för kompletteringsbyggande av bostäder med bra kollektivtrafikförbindelser och service på nära håll. Det planerade



30.03.2022

Ärende/7

kompletteringsbyggets större proportioner gör närmiljöns stadsstruktur tätare.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors upptas området som innerstadsområde med beteckningen C2, som utvecklas som ett område med blandade funktioner. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) finns inga reserveringar för underjordiska utrymmen eller strukturer. Detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Efter behandling i nämnden godkände stadsfullmäktige 13.10.2021 Helsingfors stadsstrategi för 2021–2025, Läge för tillväxt. Ändringen bidrar till att målen i strategin kan uppnås genom att främja stadens tillväxt genom ny bostadsproduktion. Byggandet anvisas inte till stadens mest värdefulla naturområden. Syftet med ändringen är att förnya och komplettera miljön kring spårtrafiksstationen på ett sätt som beaktar dess särdrag.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Tomten för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader ligger på 650 meters avstånd från trafikservicen och de kommersiella tjänsterna vid Drumsö metrostation. I nordost gränsar den till bostadshusen på två våningar vid Norrsvängen och i sydost till bostadshusen på två till tre våningar vid Nordostpassagen. Tomten har delvis utsikt över havet bakom husen i sydost. I sydväst och nordväst gränsar tomten till Örnbergets parkområde, vars klippiga sluttning, delvis täckt av grönskande växtlighet, brant reser sig 32 meter över havsytan. Denna del av tomten, som gränsar till parkområdet, är värdefull på grund av bergsterängen och växtligheten. Byggnaderna på tomten är värdefulla, typiska femtiotalbyggnader.

I området gäller detaljplan nr 8289 (fastställd 19.2.1981). Enligt detaljplanen är området kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH). För bygggrätten på tomten har exploateringsstalet $e = 0,4$ angetts. På tomten är det tillåtet att bygga ett tvåvåningshus som är högst åtta meter högt. På de delar av tomten som inte bebyggs måste man plantera växter.

Kvartersområdena är privatägda. Planen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Detaljplanelösningens kostnader

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



30.03.2022

Ärende/7

Det medför inga kostnader för staden att genomföra ändringen. Ändringen höjer området värde. Med anledning av detaljplaneändringen har ett markanvändningsavtal förhandlats fram. Det godkändes i nämnden på stadens vägnar 7.12.2021 (§ 694) och undertecknades 19.1.2022.

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. Bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom inom stadsmiljösektorn också med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning
- Museiverket
- NTM-centralen i Nyland
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum

Dessa myndigheter och andra aktörer hade ingenting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning eller om beredningsmaterialet.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde miljöns särdrag och värden samt behovet att skydda dessa, rekreationen på de närliggande parkområdena och hur den lummiga miljön kan bevaras, byggnadslösningarna, bedömningen av detaljplanen och dess konsekvenser. Dessutom framfördes åsikter om planeringen av markanvändning och beredningen av planer i allmänhet samt dubier om beredningens mål.

Detaljplanen har utvecklats utgående från åsikterna och i den mån det är möjligt. Staden har samarbetat med stadsmuseet för att bevara och skydda området och byggnadernas värden och särdrag, bl.a. på basis av en rapport om en undersökning där konstruktionerna öppnades. Enligt Helsingfors stadsmuseums inventering av Drumsö hör planerings-



30.03.2022

Ärende/7

området till ett kulturhistoriskt värdefullt område och byggnaderna på tomten är kulturhistoriskt värdefulla.

Tio skriftliga åsikter lämnades in.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 8.3–6.4.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes 12 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde detaljplaneändringen, kompletteringsbyggandet, planen för nybygget och dess arkitektur, landskapet, vyn till Örnbergets park som går förlorad, rekreationen på Örnberget, Örnbergets natur, det försvagade kulturhistoriska värdet och kravet på övergripande planering, skuggor och bristerna i skuggstudien, olägenheterna under byggtiden och hur de kan kompenseras, trafiksäkerheten och antalet bilplatser.

Två anmärkningar stödde detaljplaneändringen utan förbehåll. Två andra accepterade i sig kompletteringsbygge på området men kritiserade höjden på nybyggnadens högsta del, som ansågs vara för hög jämfört med det omgivande byggnadsbeståndet. Man fäste också avseende vid skuggningseffekterna på grannhusens byggnader och tomten och de ändringar som uppstår i utsikterna. Man noterade även konsekvenserna för trafiken och den ökade rekreationen på Örnbergets naturtillstånd.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde läget på ledningen som ansluter byggnaderna till elnätet, som måste beaktas, bullerbekämpningen och kravet på planerarens insikter om platsen och respekt för miljön och dess särdrag, kompetens och vision.

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: Helen Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Museiverket och fostrans- och utbildningssektorn.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt



30.03.2022

Ärende/7

I rapporten om växerverkan presenteras en sammanfattning av anmärkningarna, skrivelserna och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att planen 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.

Närmare motivering

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Man har bett om besked om beslutet om att godkänna planen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021, päivitetty 17.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Havainnekuva 25.5.2021

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Liikennemeluserveys
- 4 Rakennushistoriaselvitys
- 5 Muistutukset
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Kaavamuutoshakemus 26.9.2019



30.03.2022

Ärende/7

8 Maankäyttösopimus Pohjoiskaari 34-38 (ak 12640)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Den som sökt detaljplaneändring

De som begärt uppgift om godkännandet

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext

Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.03.2022 § 198

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Päätös



30.03.2022

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tontin 5 asemakaavan muutoksen 25.5.2021 päivätyn piirustuksen nro 12640 mukaisena ja asemakaavavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 01.06.2021 § 292

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Hankennumero 0890_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.5.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:



30.03.2022

Ärende/7

- o Taaleri Tonttirahasto II Ky: 8 000 euroa

Käsittely

01.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Uudet rakennukset aiheuttavat maisemahaittaa naapuruston asukkaille, koska ne ovat korkeampia kuin entiset rakennukset. Suunnittelijaa kehoitetaan huomioimaan tämä.

Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

25.05.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

olga.veikkolainen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008

jenni.kuja-aro(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.4.2021

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakennepolitiikka / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lauttasaarensa osoitteessa Pohjoiskaari 34-38 sijaitsevaa tonttia koskevasta, 8.3.2021 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennepolitiikan näkökulmasta.



tun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren koillisosassa, osoitteessa Pohjoiskaari 34-38 sijaitsevaa hallinto- ja virastorakennusten tonttia 31024/5, joka suunnitellaan muutettavaksi asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi. Tontin rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo Oy 1.6.2016). Nämä vuosina 1952 ja 1956 valmistuneet rakennukset toimivat alun perin Teollisuuden työnjohtopiston opetus- ja majoitustiloina. Luonnonmuotoja myötäilevistä rakennuksista ensimmäisen suunnitteli arkkitehti Bertel Liljequist (1885–1954), toisen piirsi Liljequistin kuoleman jälkeen toimistoa jatkanut Sam Salvesén (1913–1989). Suomen työnantajain keskusliiton ja Liiketyönantajain keskusliiton rakennuttama Teollisuuden työnjohtopisto toimi kiinteistössä vuoteen 1982 saakka, vuodesta 1969 alkaen nimellä Johntamistaidon opisto. Merivoimien esikunta toimi rakennuksissa 1983–2007, jonka jälkeen kiinteistö on ollut ensin Etelä-Suomen sotilasläänin ja sen huoltorykmentin esikuntien käytössä 2012–2014. Viimeksi opistorakennuksessa on toiminut Kaartin jääkäriyrykmentin Uudenmaan aluetoimisto vuoden 2015 alusta alkaen. Kokonaisuudesta alun perin oppilaitoskäyttöön vuonna 1952 rakennettu päärakennus suojellaan asemakaavalla ja muutetaan asuinkäyttöön. Päärakennuksen länsipuolelle luoteisrajan suuntaisesti suunnitellaan rakennettavaksi 3–4-kerroksinen uudisosa asuinkäyttöön. Tontin kaakkoisosassa sijaitsevan, alkuaan majoituskäyttöön vuonna 1956 valmistuneen rakennuksen pääosa on mahdollista purkaa ja korvata 4-5-kerroksisella uudisrakennuksella. Rakennuksen lähimpänä Pohjoiskaarta sijaitseva päätyosa säilytetään ja suojellaan. Kaikkiaan asuinkerrosalaa tontille on suunniteltu noin 5 040 k-m², eli tontin rakentamistehokkuus nousee. Oleskelualueet sijoitettaisiin melulta suojaisalle tontin lounaisosalle päärakennuksen taakse, jossa olemassa olevaa kalliomaastoa ja kasvillisuutta suojellaan ja pyritään säilyttämään mahdollisimman laajalti. Autopaikoitus on tarkoitettu sijoittamaan pihakannen alle. Pysäköintitilaan ja tontille ajo tapahtuu Pohjoiskaarelta. Tontilla säilyy rasitteena ajo maanalaisiin Kotkavuoren kalliotiloihin.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo katsoi, että asemakaavamutoksen suunnittelun lähtökohtana tulee olla koko opistorakennuksen ja majoitusrakennuksesta vähintään Pohjoiskaaren puoleisen matalimman siipiosan säilyttäminen ja suojeleminen riittävin suojelumääräyksin. Rakennusten muuttamista asuinkäyttöön pidettiin mahdollisena, samoin tätä muutosta tukevaa, mitoitukseltaan ja mittakaavaltaan sopusoinnussa suojeltavien rakennusten ja piha-alueiden kanssa toteutettavaa tontin täydennysrakentamista. Pihan oleskelualueiden ja katuun rajautuvien tontin osien kunnostaminen kokonaisuuden 1950-luvun luonnetta kunnioit-



taen näkymiltään avoimiksi ja vehreiksi samoin kuin Pohjoiskaaren ja Koillisväylän varrelle samoin vehreän ja inhimillisen mittakaavaisen katutilan toteuttaminen ja rakentaminen nähtiin keskeisiksi tavoitteiksi. Lisäksi tontin takaosan erityispiirrettä, Kotkavuoren viheralueeseen liittyvää luonnonkalliota ja sen muokkaamista pihaan liittyen tuli minimoida. Myös näiden piha-alueisiin ja yleiseen katu- ja kaupunkitilaan liittyvien tavoitteiden varmistamiseksi tarvittavia asemakaavamääräyksiä pidettiin näin ollen tärkeinä.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas (AK/s). Päärakennus kokonaisuudessaan ja majoitusrakennuksen kaksikerroksinen, lähimpänä Pohjoiskaarta sijaitseva entinen johtajan asuntona toiminut osa on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-2: ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen suojeltavia sisätiloja ovat porrashuoneet ja aulatilat.” Suojeltavan päärakennuksen takana, tontin Kotkavuoren kallioiseen maastoon liittyville rinteille on esitetty kahtalaisia suojelumääräyksiä. Alueetta, jolle on osoitettu myös leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, koskee suojelumääräys s: ”Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus pyritään säilyttämään.” Sen kaakkoispuolinen alue uudisrakennuksen rakennusalaan asti on suojeltu merkinnällä slk: ”Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus tulee säilyttää.” Näiden varsinaisten suojelumääräysten lisäksi piha-alueista määrätään: ”Tonttia ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Leikki- ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena. Maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen piha-alueeseen liityväksi. Pihakannen ja Pohjoiskaari-kadun väliin jäävien tonttiosien suuret tasoerot tulee rakentaa maapenkerein, jotka istutetaan puin ja pensain. Tukimuurien päälle sijoitettavien kaiteiden on oltava kevytrakenteisia ja läpinäkyviä. Pihat muodostavat puistoalueen kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.”

Tontille osoitettu uudisrakentaminen kiinnittyy suoraan olemassa oleviin rakennuksiin. Kokonaisuudessaan suojeltavan päärakennuksen luoteispuolelle on osoitettu korkeimmillaan nelikerroksisen rakennuksen rakennusala, joka sijoittuu lähelle tontinrajaa ja sen suuntaisesti. Majoi-



30.03.2022

Ärende/7

tusrakennuksen säilytettävän osan taakse, Koillisväylän suuntaisesti on sijoitettu rakennusala, joka saa olla osittain nelikerroksinen ja osittain viisikerroksinen. Näillä uusilla rakennusaloilla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on määritelty. Lisäksi kaupunkikuvaan ja rakentamiseen liittyen määrätään seuraavaa: ”Rakennuksen julkisivujen on oltava yksivärisiä, paikalla muurattuja ja kolmikerrosrapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Maantasokerroksen julkisivu tulee käsitellä värin, materiaalin ja pintakäsittelyn osalta muun julkisivun tapaan. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Rakennuksissa on oltava räystäällinen harjakatto. Kattokulma saa olla enintään 30 astetta. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.” Kaupunginmuseo toteaa, että tavoiteltu rakentamistehokkuus ja –talous sekä nykyinen rakentamistapa valitettavasti johtavat olemassa oleviin rakennuksiin verrattuna syvärunkoisempiin uudisrakennuksiin, minkä asemakaavan uudet rakennusalat myös mahdollistavat. Jotta muodostuvasta kokonaisuudesta saadaan mahdollisimman tasapainoinen ja olemassa olevaa miljööä ja sen ominaispiirteitä kunnioittava, vaaditaan uudisosien suunnittelijalta asemakaavamääräysten noudattamisen lisäksi erityistä paikan ymmärrystä, taitoa ja näkemysellisyttä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asettamat tavoitteet Pohjoiskaari 34-38 tontin rakennuskannan, maaston ja maiseman sekä kasvillisuuden ja piha-alueiden muiden erityispiirteiden osalta on riittävällä tavalla otettu huomioon esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 26.2.2020

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.12.2020 § 61

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12640 pohjakartan kaupunginosassa 31 Lauttasaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut



30.03.2022

Ärende/7

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12640

Kaupunginosa: 31 Lauttasaari

Kartoituksen työnumero: 5/2020

Pohjakartta valmistunut: 7.12.2020 Uusinta (ensitilaus 12.2.2020)

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
03.08.2020 § 37

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