



09.05.2012

Kaj/7

## § 109

### Detaljplaneändring för tomterna 23100/61 och 74 i Majstad (nr 12051)

HEL 2011-001279 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 61 och 74 i kvarteret nr 23100 i 23 stadsdelen (Majstad, Arabiastranden) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12051, daterad 28.4.2011.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



09.05.2012

Kaj/7

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 61 och 74 i kvarteret nr 23100 i 23 stadsdelen (Majstad, Arabiastranden) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12051, daterad 28.4.2011.

## Sammandrag

Tomterna är belägna i Arabiastranden vid Berlingatan och Londongatan.

Målet med detaljplaneändringen är att främja en högklassig bostadsarkitektur i Arabiastranden och att få det förslag som vunnit arkitekturtävlingen för tomterna genomfört. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga det ena punkthuset på tomten 23100/61 i fem våningar och den höga delen av lamellhuset på tomten 23100/74 i tolv våningar. Genom detaljplaneändringen ökar den sammanlagda byggrätten för tomterna med 1 750 m<sup>2</sup> vy till 7 900 m<sup>2</sup> vy.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

#### Planläggningssituation

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) är det fråga om ett höghusdominerat område (boende, verksamhetslokaler). Den detaljplaneändring som nu utarbetats följer generalplanen.

Den gällande detaljplanen för området (nr 11881) godkändes år 2009. Enligt detaljplanen är det fråga om ett kvartersområde för flervåningshus med en sammanlagd byggrätt på 6 150 m<sup>2</sup> vy.

#### Ägandeförhållanden

Tomterna ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet.

#### Allmän beskrivning av området

Området är en del av ett bostadsområde som är under byggnad. I den omedelbara närheten finns en av byggnadskontorets maskindepåer, Arabian peruskoulu och den vidsträckta Majstads strandpark. Lite längre bort finns köpcentret Arabia med dagligvarubutiker och specialaffärer.

#### Övriga planer

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**

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

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



Helsingfors kyrkliga samfällighet ordnade år 2008 en arkitektutävling för inbjudna om tomterna. Tävligen vanns av arkitektbyrå JKMM Oy med förslaget "SÄRMÄ". Det vinnande förslaget är en ståtlig helhet bestående av skulpturala byggelement, där formgivningen av byggnaderna har lett till ett intressant stadsrum samtidigt som det från alla bostäder öppnas fina vyer till landskapet omkring. Bedömningsgruppen föreslog att förslaget "SÄRMÄ" skulle väljas till underlag för den fortsatta planeringen och för genomförandet, förutsatt att förslaget görs tekniskt och ekonomiskt genomförbart.

## Innehåll i detaljplaneändringen

### Allmän motivering och beskrivning

Att arbetet på en detaljplaneändring inleddes beror på att en brandtekniskt och ekonomiskt genomförbar lösning med tanke på en tillräckligt tornlik byggnad inte kunde nås vid den fortsatta planeringen av bostadshusen.

Höjningen av torndelen i byggnaden på tomten 74 ger den ståtliga arkitektoniska helheten mer kraft i stadsbilden. Lösningen stöder principerna för detaljplaneområdet Majstranden.

Höjningen av den totala våningsytan i detaljplaneområdet gör det möjligt att genomföra projektet utan avkall på den högklassiga arkitekturen.

### Kvartersområden för bostadshus (AK)

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga torndelen av huset på tomten 74 i tolv våningar och huset i nordväst på tomten 61 i fem våningar. Punkthuset vid Majstads strandpark får fyra våningar såsom i den gällande detaljplanen, men dess byggrätt ökas och gränsen för byggnadsområdet flyttas mot sydväst.

Byggrätten för tomterna ökar med 1 750 m<sup>2</sup> vy och uppgår efter ändringen till sammanlagt 7 900 m<sup>2</sup> vy.

Enligt detaljplanen får det i byggnadernas två lägsta våningar finnas affärslokaler, lokaler för offentlig service och kommunaltekniska utrymmen. I vindsvåningen eller i översta våningen ska det på varje tomt byggas en bastu och allmänna utrymmen för invånarnas gemensamma bruk. De får byggas utöver den byggrätt som är angiven på detaljplanekartan. Det ska byggas hobbylokaler, samlingslokaler och motsvarande gemensamma lokaler omfattande 1,5 % av våningsytan för tomten.



09.05.2012

Kaj/7

Detaljplaneändringen innebär inte några större ändringar i antalet bilplatser på tomterna. De nya bilplatserna kan förläggas till de närliggande LPA-tomterna.

Detaljplaneområdet ansluts till de befintliga näten för teknisk försörjning.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

Vid gränsen mellan storkvarteren och strandparken i Majstranden finns en rad med höga punkthus, där de tornlika byggnaderna med jämna mellanrum markerar gränsen mellan parken och de bebyggda området. De har en viktig uppgift i fjärrlandskapet som accenter i stadsbilden och som landskapselement. Den torndel i tolv våningar som detaljplanen medger framhäver dessa mål. I och med att huset är något högre än de övriga tornen bildar den en tydlig avslutning på raden med höga hus i Majstranden.

Höjningen av byggnaden i nordväst på tomten 61 så att den får fem våningar framhäver den i förhållande till de övriga byggnaderna i storkvarteret och gör den bättre anpassad till den helhet som dessa byggnader bildar.

Höjden på de tornlika byggnaderna i Majstranden har fastställts till åtta våningar, så att de inte behöver två separata brandsektionerade trappuppgångar. Att torndelen på ett av husen höjs från åtta till tolv våningar gör det ekonomiskt möjligt att bygga en trappuppgång till.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Tomtägarna ansökte 14.12.2010 om en detaljplaneändring utgående från att husen på tomten 61 ska höjas med en våning och torndelen i huset på tomten 74 så att den får tolv våningar. Ändringarna är avsedda att göra husen mer ekonomiska och genomförbara och förbättra deras arkitektoniska uttryck.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 15.2.2011). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades även i planläggningsöversikten 2011.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och på stadens anslagstavla 28.2–18.3.2011, likaså på



09.05.2012

Kaj/7

stadsplaneringskontorets internetsidor. Inga åsikter framfördes om utkastet till detaljplaneändring.

#### Myndighetssamarbete

Vid beredningen av detaljplaneändringen har myndighetsarbete bedrivits med byggnadstillsynsverket, byggnadskontoret, HRM Vatten och miljöcentralen.

#### Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 20.5–20.6.2011, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab samt samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster gav utlåtande om förslaget.

#### Anmärkningar

De som lämnat in en anmärkning motsätter sig den ökning av antalet våningar som detaljplaneändringen medger. Speciellt motsätter de sig höjningen av flervåningshuset på tomten 74 från åtta till tolv våningar och de är bekymrade över hur höjningen påverkar landskapet, vyerna från grannhusen, antalet bilplatser och storleken på de disponibla grönområdena. Anmärkningarna tar också fasta på detaljplaneändringens konsekvenser för byggrätten på andra liknande tomter.

I genmälena till anmärkningarna framhålls det att lösningen i detaljplaneändringen följer principerna för detaljplaneområdet i Majstranden. Att antalet våningar höjs har liten inverkan på vyerna från grannhusen. Ökningen av byggrätten påverkar varken antalet bilplatser i grannhusens bruk eller storleken på de disponibla grönområdena. Det är inte aktuellt med några detaljplaneändringar för de obebyggda tomterna.

#### Utlåtanden

Miljönämnden, räddningsnämnden och affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker ändringsförslaget.

Fastighetsnämnden konstaterar att det med anledning av den betydliga ökningen av byggrätten bör föras markpolitiska avtalsförhandlingar med staden och kommas överens med Arabian Palvelu Oy om hur de



09.05.2012

Kaj/7

nya bilplatserna ska placeras. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster påpekar att trycknivån i vattenledningsnätet är otillräcklig och att detta påverkar de tekniska lösningarna i tornhuset.

Förslaget till detaljplaneändring behöver inte ändras med anledning av utlåtandena och anmärkningarna. Till följd av utlåtandet från samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har detaljplanebeskrivningen kompletterats med en passus om att den enskilda fastigheten bör utrustas med tryckförhöjning.

För anmärkningarna, utlåtandena och genmälena relateras noggrannare i rapporten om växelverkan.

Stadsstyrelsen konstaterar slutligen att stadsstyrelsen 26.3.2012 godkände det markanvändningsavtal som 19.3.2012 hade undertecknats villkorligt med Helsingfors kyrkliga samfällighet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kartta, päivätty 28.4.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 selostus, päivätty 28.4.2011 (päivitetty kokouksen 13.9.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Aluejulkisivu Toukorannan rantapuistoon
- 5 Näkymä puistosta
- 6 Vuorovaikutusraportti Kvstoon
- 7 Päätöshistoria ennen 13.9.2011

## Bilagematerial

- 1 Maankäytösopimus
- 2 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

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



09.05.2012

Kaj/7

Bilaga 6  
Bilaga 7

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 442

HEL 2011-001279 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin nro 23100 tonttien nro 61 ja 74 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.4.2011 päivätyn piirustuksen nro 12051 mukaisena.

Käsittely

23.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tarja Kantola, Laura Rissanen

Hylkäysehdotus:

Outi Ojala: Hylätään esitys eli tontin 23100/74 lamellitalon korotus 12-kerroksiseksi.

Hylkäysehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi. Outi Ojala jätti asiaan hylkäysehdotuksensa mukaisen eriävän mielipiteen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot



09.05.2012

Kaj/7

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2011 § 297

HEL 2011-001279 T 10 03 03

Ksv 0944\_6, Berliininkatu, Lontoonkatu, karttaruutu H4

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 28.4.2011 päivätyn 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23100 tonttien 61 ja 74 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12051 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti täydentää asemakaavan muutosehdotuksen selostusta seuraavasti:

- asemakaavaselostukseen on lisätty maininta 12-kerroksinen rakennuksen kiinteistökohtaisesta paineenkorotuksesta.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj:n rooteli/Vartiainen)

### Käsittely

13.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Soininvaara Osmo

Soininvaara poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Ulla Kuitunen, arkkitehti, puhelin: 310 37443





09.05.2012

Kaj/7

---

ulla.kuitunen(a)hel.fi  
livonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137  
johanna.iivonen(a)hel.fi