



25.09.2013

Kaj/12

§ 299

Detaljplaneändring för tomten 297/12 i Berghäll (nr 12126, varuhuset i Hagnäs)

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 12 i kvarteret nr 297 i 11 stadsdelen (Berghäll) enligt detaljplaneritning nr 12126, daterad 4.12.2012 och ändrad 11.4.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12126 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12126 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.12.2012, täydennetty 11.4.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 12 i kvarteret nr 297 i 11 stadsdelen (Berghäll) enligt detaljplaneritning nr



12126, daterad 4.12.2012 och ändrad 11.4.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Tomten är belägen i Hagnäs i Berghäll på adressen Broholmsgatan 6–10, Paasivuorigatan 4–6.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att på tomten 12 i kvarteret 297 bygga en dagligvarubutik i källarvåningen i HOK-Elantos varuhus och nyordna fastighetens ventilation och service. En detaljplanebestämmelse anger den högsta tillåtna bullernivån för ventilationsanläggningarna vid de intilliggande byggnadernas väggar. Varuhusbyggnaden som är ritad av arkitekt Onni Tarjanne och är värdefull med hänsyn till stadsbild, byggnadskonst och historia skyddas. I förslaget till detaljplaneändring finns reserveringar för gångförbindelser till den underjordiska Centrumslingan för spårtrafik och till en underjordisk parkeringsanläggning.

Byggrätten för tomten, 30 650 m² vy, är en ökning med 4 922 m² vy jämfört med den gällande detaljplanen. Av ökningen finns ca 300 m² vy i våningarna och ca 3 800 m² vy i butikslokaler i den övre källaren. Dessutom finns det i de underjordiska lokalerna nya service- och lastningsutrymmen som räknas in i byggrätten. I förslaget till detaljplaneändring är tomtens exploateringsstal ca 4,77.

Föredraganden

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området ett område för centrumfunktioner och även betydelsefullt ur kulturhistorisk, arkitektonisk och landskapskulturell synvinkel. Detaljplaneförslaget följer generalplanen.

Tomten är i privat ägo och initiativet till detaljplaneändringen har kommit från ägaren.

Planeringsfaser och växelverkan

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 11.1–11.2.2013.

Det har inte riktats anmärkningar mot förslaget.

Helsingfors Energi, räddningsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, enheten för kulturmiljöer vid stadsmuseet, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen har inte något att invända mot detaljplaneändringen.



25.09.2013

Kaj/12

Helen Elnät Ab föreslår att man märker ut en distributionstransformatorstation på detaljplanekartan och gör en anteckning om den i detaljplanebeskrivningen.

Utlåtandena är noggrannare refererade och de är besvarade i den bifogade rapporten om växelverkan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena och utifrån diskussioner med fastighetsägaren har det lagts till en bestämmelse om en eltransformatorstation. Byggrättstalet för tomten har justerats vid den fortsatta planeringen.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Man har förhandlat om ändringarna med vederbörande förvaltningar och de vars fördel berörs av ändringarna har hörts separat.

Detaljplaneändringen höjer tomtens värde betydligt och förhandlingar har därför förts med markägarna i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004. Stadsstyrelsen godkände 9.9.2013 ett villkorligt markanvändningsavtal. Markanvändningstalet ingår i bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan.

Beslutsförslaget är enligt nämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12126 kartta, päivätty 4.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12126 selostus, päivätty 4.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.12.2012, täydennetty 11.4.2013
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Förslagstext



25.09.2013

Kaj/12

ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.09.2013 § 983

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin nro 297 tontin nro 12 asemakaavan muutoksen 4.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12126 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

16.09.2013 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Juha Hakola, Tarja Tenkula, Tatu Rauhamäki

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



25.09.2013

Kaj/12

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 11.4.2013

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Ksv 0793_2

11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 297 tonttia 12 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 4.12.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 297 tontilla 12 päivittäistavaramyymälän rakentamisen tavaratalon kellarikerrokseen ja kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden ja huollon uudelleenjärjestelyt. Kaavamääräyksellä on määrätty ilmanvaihtolaitteiden korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä. Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas tavaratalorakennus suojellaan. Asemakaavan muutoksessa on varaukset maanalaisen raideliikenteen, Pisanan, ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksiin. Tontin rakennusoikeudessa 30 650 kerrosneliometriä on lisäystä 4 922 kerrosneliometriä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Lisäyksestä on noin 300 kerrosneliometriä kerroksiin sijoitettavaa ja noin 3 800 kerrosneliometriä yläkellariin sijoitettavaa myymälätilaa. Lisäksi maanalaisiin tiloihin sijoittuu rakennusoikeuteen laskettavia uusia huolto- ja lastaustiloja. Asemakaavan muutoksen tonttitehokkuus on noin $e = 4,77$.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 11.1.–11.2.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö, pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Helsingin Energialla (8.2.2013), pelastuslautakunnalla (29.1.2013), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (22.2.2013), kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksiköllä (8.1.2013), yleisten töiden lautakunnalla (19.2.2013) ja ympäristökeskuksella (15.2.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.



Helen Sähköverkko Oy toteaa (12.2.2013), että muutosalueen tavaratalokorttelin sähkönjakelu on toteutettu keskijänniteliittymänä tavaratalokiinteistön omasta muuntamosta. Asiakkaan muuntamo sijaitsee Paasivuorenkatu 4-6 puoleisessa toimistorakennuksessa, jonka yläkellaritasolla on myös Helen Sähköverkon jakelumuuntamotila. Jakelumuuntamo palvelee muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua. Helen Sähköverkko Oy esittää, että jakelumuuntamolle tehdään merkintä kaavakarttaan ja sen selostukseen. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa (21.3.2012), että kaavamuuos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajien kanssa. Kaavamuuoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajien kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuuosehdotuksen johdosta.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- kaavakarttaan on lisätty määräys sähkönjakelumuuntamon sijoittamisesta tontille.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta jatkosuunnittelun johdosta seuraavasti:

- tontin rakennusoikeusluku on muutettu vastaamaan tarkistettua viitesuunnitelmaa 31 500 kerrosneliömetristä lukuun 30 650 kerrosneliometriä.

Kaavaselostukseen on tehty vastaavat tarkistukset.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.



25.09.2013

Kaj/12

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 21.03.2013 § 136

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Kiinteistökartta G3 T3, Siltasaarenkatu 6-10, Paasivuorenkatu 4-6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kallion korttelin nro 297 tontin nro 12 (Hakaniemen tavaratalo ja toimistorakennukset) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12126 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tontin 11297/12 määräosin omistavat Kiinteistö Oy Paasivuorenkatu 4-6, Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 8-10 ja Kiinteistö Oy Siltasaarenkatu 6.

Kaavamuutoksen tavoitteena on liike- ja toimistokiinteistön kehittäminen, arvokkaan tavaratalon suojeleminen, huoltoliikenteen ja kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden ajanmukaistaminen kiinteistön toiminnan edellyttämällä tavalla ja niin, että naapureille aiheutuvat meluhäiriöt vähenevät. Tavoitteena on myös varautuminen maanalaisen raideliikenteen, Pisanan, ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kulkuyhteyksiin.

Kaavamuutoksessa liikerakennusten tontista 11297/12 (AL) muodostetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolla sallitaan sijoittaa enintään 4 500 k-m² liiketilaa ensimmäiseen kellarikerrokseen. Tontin rakennusoikeus on 31 300 k-m², josta lisäystä on 5 572 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Kaavamuutos korottaa tontin 11297/12 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajien kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajien kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot



25.09.2013

Kaj/12

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 21.2.2013

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 19.02.2013 § 60

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 35

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



25.09.2013

Kaj/12

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 23

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Kallion korttelin 297, tontin 12 asemakaavan muutosta.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.1.2013

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Hakaniemen Hakaniemen HOK-Elannon tavarataloa ja toimistorakennusten kiinteistöä koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen. Asemakaavan muutoksen taustalla on tavaratalon kellarikerrokseen suunniteltava päivittäistavaramyymälä, ilmanvaihtolaitteiden rakentaminen tavaratalon ullakolle sekä huoltopihan ja ajoluiskan kattaminen. Lisäksi tavaratalorakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutoksella tullaan suojelemaan entinen Elannon (nyk. Sokos) tavaratalo julkisivuiltaan ja kadunpuoleiselta vesikatoltaan. Rakennuksessa on tapahtunut vuosien mittaan lukuisia muutoksia sisällä, mutta sen julkisivut ovat säilyneet verrattain hyvin. Suojelumääräyksessä korjausten tavoitteeksi on otettu lähtökohdaksi palauttaminen alkuperäiseen tai siihen verrattavaan suuntaan. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.



25.09.2013

Kaj/12

4.9.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.12.2012 § 434

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Ksv 0793_2, Siltasaarenkatu 6-10, Paasivuorenkatu 4-6, karttaruutu G3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.12.2012 päivätyn 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 297 tontin 12 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12126 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö
- laskutus, hallintokeskus, Maunula
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koski

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Sakari Montonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
sakari.montonen(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi



Rakennusvirasto 5.9.2012

HEL 2011-004890 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 15.8.2012 pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Hakaniemen HOK-Elannon tavaratalon ja toimistorakennuksen asemakaavan muutosluonnoksesta. Muutosalue sijaitsee 11. kaupunginosassa (Kallio), osoitteessa Siltasaarencatu 6-10 ja Paasivuorencatua 4-6.

HOK-Elanto Hakaniemen tavaratalon (Sokos Hakaniemi) ja toimistorakennusten kiinteistössä suunnitellaan päivittäistavaramyymälää kellarikerrokseen, ilmanvaihtolaitteiden rakentamista tavaratalorakennuksen ullakolle ja huoltopihan ja ajoluiskan kattamista. Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas tavaratalo-rakennus on tarkoitus suojella asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on varattu kulkuyhteydet rakennuksen kautta maanalaisen raideliikenteen asematiloihin ja yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

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

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi