



23.10.2013

Kaj/5

§ 371

Detaljplaneändring för en del av tomten 484/4 i Bortre Tölö (nr 12193, östra delen av Edesvikens kasernområde)

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna förslaget till detaljplaneändring för en del av tomten nr 4 i kvarteret nr 484 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 12193, daterad 16.4.2013 och ändrad 24.9.2013, 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 12193 kartta, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 selostus, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013, päivitetty Kslk:n 24.9.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.4.2013, täydennetty 24.9.2013
- 5 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
Bilaga 5

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto



23.10.2013

Kaj/5

Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring för en del av tomten nr 4 i kvarteret nr 484 i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt ritning nr 12193, daterad 16.4.2013 och ändrad 24.9.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att omdisponera Edesvikens kaserner (f.d. Bilkompaniet) för tjänster, boende, serviceboende och affärslokaler, varav högst 2 000 m² för dagligvaruhandel. Bilkompaniets kasern är arkitekt Martta Martikainens, senare Ypyä, huvudarbete vid försvarsministeriets byggnadsbyrå och den är upptagen både i förteckningen över byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och i den internationella förteckningen över betydelsefull modern arkitektur (Docomomo). Byggnaderna skyddas. Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för staden.

Den del av tomten 484/4 som detaljplaneändringen gäller har en byggrätt på sammanlagt 10 550 m². Byggrätten är anvisad så att den motsvarar den faktiska situationen.

Föredraganden

Tomten 484/4 är belägen i Bortre Tölö i hörnet av Mechelingatan och Norra Hesperiangatan vid Edesvikens strand med goda rekreationsmöjligheter.

Tomten ägs av Senatfastigheter.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har initierats av Senatfastigheter. Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning. Det har framförts en åsikt om programmet för deltagande och bedömning.

I Generalplan 2002 för Helsingfors domineras området av flervåningshus. Edesvikens kasernområde är betecknat som betydelsefullt med avseende på kulturhistorien, arkitekturen och landskapskulturen. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen.



Enligt den gällande detaljplanen nr 3268 är tomten ett kvartersområde för allmänna byggnader. Det har inte fastställts någon byggrätt för tomten för allmänna byggnader.

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med Museiverket, stadsmuseet och byggnadstillsynsverket. Detaljplaneförslaget för västra delen av tomten (nr 11700) hölls framlagt år 2009 men det förelades inte fullmäktige. Då planeras det ett bostadshus på tomten. En internationell arkitekttävling om huset vanns av Steven Holl tillsammans med Vesa Honkonen.

Med anledning av beredningen av planändringen har det kommit in en åsikt per brev till detaljplaneavdelningen. I åsikten som gällde programmet för deltagande och bedömning meddelade Töölö-seura-Sällskapet Tölö ry. 18.4.2005 att föreningen anser det vara bra att man planlägger området med hänsyn till skyddet av byggnader och miljö samt får ordning på det. Dessutom har det framförts muntliga åsikter.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till ändring av detaljplan hölls offentligt framlagt 26.4–27.5.2013. Det gjordes en anmärkning mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab, vattentjänsterna vid Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), fastighetsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden och miljönämnden samt Museiverket och Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) gav utlåtande om förslaget.

I utlåtandena föreslogs att den text i detaljplanebeskrivningen som behandlar transformatorstationen ska korrigeras, att bestämmelsen om förorenad mark ska utvidgas att även omfatta byggnadernas konstruktioner, att det då byggnaderna omdisponeras ska beaktas att evakuerings- och räddningsvägarna samt de brandtekniska anordningarna är tillräckliga med hänsyn till användningssättet, att det ska utarbetas en allmän plan för hur reklamanordningar placeras och att möjligheten att bygga loft ska upptas som tilläggsvåningsyta.

NTM-centralen i Nyland anser att förslaget till detaljplaneändring genom heltäckande skyddsbestämmelser i tillräckligt hög grad beaktar skyddsmålen för exteriören och interiören hos byggnaderna i en kulturmiljö av riksintresse. Angående bullret är detaljplanebestämmelserna tillräckliga.

Ur Museiverkets synvinkel uppfyller förslaget till detaljplaneändring de mål man ställt upp för skydd av byggnaderna och gårdsplanerna.



23.10.2013

Kaj/5

Skyddsbestämmelserna är grundliga, rätt riktade och även tillräckliga beträffande inomhuslokalerna.

I de övriga utlåtandena fanns det inga invändningar.

Anmärkningen gällde disponeringen av området, som ansågs alltför begränsande med tanke på områdets karaktär, och det önskades att detaljplanen ska ändras på så sätt att området används mer offentligt och tjänar allmänheten.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 24.9.2013 ändra förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandena och anmärkningen. Ändringarna framgår av bilaga 3 till detta ärende på föredragningslistan. Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Detaljplaneändringen höjer värdet på tomtens betydligt, och markpolitiska förhandlingar har därför förts med tomtägarna enligt stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004. Stadsstyrelsen godkände 5.8.2013 ett villkorligt undertecknat markanvändningsavtal. Markanvändningsavtalet ingår i bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan.

Beslutsförslaget följer nämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kartta, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 selostus, päivätty 16.4.2013, muutettu 24.9.2013, päivitetty Kslk:n 24.9.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.4.2013, täydennetty 24.9.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Förslagstext



23.10.2013

Kaj/5

ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.10.2013 § 1056

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 484 tontin nro 4 osan asemakaavan muutosehdotuksen 16.4.2013 päivätyn ja 24.9.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12193 mukaisena ja selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen



23.10.2013

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.09.2013 § 296

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Ksv 0837_2, Pohjoinen Hesperiankatu 35, karttaruutu G3/R3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 16.4.2013 päivätyn ja 24.9.2013 muutetun 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 osaa tontista 4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti todeta, että asemakaavan muutosehdotusta on muutettu, kuten liitteestä 4 ja kaavaselostuksesta yksityiskohtaisesti ilmenee.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

16.04.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
mika.kaalikoski(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 358

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Postadress

PB 10
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



23.10.2013

Kaj/5

Kiinteistökartta G3 R3, Pohjoinen Hesperiankatu 35

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 484 tontin 4 osaa koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12193 (jäljempänä kaavamuutos) seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Taivallahden kasarmien tontin 14484/4 kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa puolustusvoimien käytössä olleiden kasarmien muuttaminen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, vanhusten asuntolakäyttöön ja myymäläkäyttöön. Alueen rakennukset suojellaan. Uusille tonteille 14484/39 ja 40 (PA/s) on merkitty palvelu- ja asuinkerrosalaa toteutuneen tilanteen mukaisesti yhteensä 10 550 k-m². Autohalliin tulee sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 2 000 k-m².

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Kiinteistölautakunta ilmoittaa, että se on aiemmin 15.4.2009 antanut lausunnon Taivallahden kasarmin länsiosaa ja viereisiä asuntotontteja koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11700.

Kaavamuutos korottaa tontin 14484/4 osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 18.06.2013 § 77

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Postadress

PB 10
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



Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Rakennusten käyttötavan muuttuessa tulee huomioida, että kiinteistöjen poistumis-, pelastustie- sekä palotekniset järjestelyt ovat riittävät uuteen käyttötapaan nähden.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 186

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaikat

Mechelininkadun liikenne tuottaa alueella melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Kaavamääräysten mukaan asuinhuoneiden sijoittaminen kadun varrelle on kielletty, mikä lieventää liikenteen haittoja. Meluselvityksen mukaan sisäpihalle muodostuu melukatveeseen jääviä suojaisempia oleskelualueita.

Mechelininkadun varren rakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi joko asuntoja tai vanhusten palveluasuntoja. Rakennusten sisäilmaotto on määrätty järjestettäväksi kadun liikennemääräennustetta vastaavan minimisuositus- tai -päästä. Pienimuotoisessa täydennysrakentamisessa ratkaisua voidaan pitää hyväksyttävänä tuloilman laadun turvaamiseksi. Tuloilman hiukkassuodatukseen tulee tällaisissa kohteissa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota. Viimeaikaiset koulu- ja asuinhuoneistossa tehdyt tutkimukset antavat alustavasti viitteitä siitä, että tavanomaista paremmalla ilmansuodatuksella voidaan pienentää sisäilman pienhiukkaspitoisuuksia, jos rakennuksen ulkovaipan vuodot voidaan hallita.

Maaperän ja rakennusten kunnostustarve

Kasarmialueella on ollut monia maaperää pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste ja erilaisia huolto- ja varastohalleja.



Tutkimuksissa on todettu kohonneita raskasmetalli- ja öljypitoisuuksia. Maaperää on kunnostettu vuosina 2004-2005 ympäristövalvontapäällikön 19.11.2004 antamalla päätöksellä. Kunnostuksesta ympäristökeskukselle 23.2.2005 toimitettu loppuraportti on hyväksytty. Mikäli myöhemmissä kiinteistöllä tehdyissä tai tehtävissä selvityksissä ilmenee lisäkunnostustarpeita, tulee ne kaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

Vanhojen teollisessa käytössä olleiden rakennusten muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden ja rakennusten alla olevan maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Haitta-aineet ja/tai mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennukset on merkitty sr-1- tai sr-2-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Kaavamääräysten mukaan ”rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, suojeltavat sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, autohallin vesikaton, ikkunoiden, ovien, parvekkeiden, bensiiniaseman katoksen sekä suojeltavien sisätilojen säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi myös veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 11.06.2013 § 270

HEL 2012-016189 T 10 03 03

Päätös



Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kasarmirakennusten suojelun ja muuttamisen pihoineen asuin- ja liikekäyttöön. Muutos koskee tonttia, eikä siitä aiheudu kustannuksia yleisille alueille.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi