



14.09.2016

Kaj/10

§ 233

Detaljplaneändring för tomten 80/36 och parkområde i Kampen (nr 12365, Kalevagatan 57)

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 36 i kvarteret nr 80 och parkområde i 4 stadsdelen (Kampen) enligt ritning nr 12365, daterad 3.11.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty KsIk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 6

Bilaga 7



14.09.2016

Kaj/10

Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Aurora Kaasunjakelu Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Hakija	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen möjliggör nya bostäder i en påbyggnad i en våning på huset vid Kalevagatan 57 och i ett nytt fyrvåningshus på innergården, vid parkgränsen. Dessutom innebär detaljplaneändringen att en stor del av våningen i markplanet i gathuset blir affärs-, butiks- och arbetslokalsyta. Våningsytan på tomten ökar med sammanlagt 770 m². Parkområdet är upptaget som park (VP), namnet Repslagarskvären har införts på detaljplanekartan, och detaljplanebestämmelserna för parken har reviderats.

Tomten är i privat ägo och parkområdet i stadens ägo.

Stadsplaneringsnämnden föreslår att detaljplaneförslaget ska godkännas. Förslaget har varit offentligt framlagt. Utlåtanden och en anmärkning har kommit in. Kommentarererna gäller främst störningar från spåravnstrafiken, kommunaltekniska anordningar under park- och gatuumråden och påbyggnaden på gathuset. Förslaget har inte ändrats.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Utgångspunkter och nuläge i området

Området är i Generalplan 2002 upptaget som ett för bostäder och verksamhetslokaler avsett område dominerat av flervåningshus. Det är



dessutom angivet att området är värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och vad landskapskulturen beträffar.

I den gällande detaljplanen från 1982 är tomten 4/80/36 kvartersområde för flervåningshus. Vid gatan finns en byggnadsyta för ett femvåningshus med en våningsyta på högst 2 180 m². Kravet på antalet bilplatser är angivet som 1 bp/120 m² bostadsvåningsyta. Huset på tomten har enligt registeruppgifter en våningsyta på 2 589 m².

Parkområdet ingår i en detaljplan från 1975 och är där parkområde som ska planteras.

Tomten är belägen vid Kalevagatan och gränsar till ett parkområde som brukar kallas Repslagarparken eller Repslagarskvären. Där finns ett bostadshus i sex våningar från början av 1960-talet. Våningen i markplanet inrymmer förråd, andra bilokaler och två garage. En parkeringshall är förlagd under ett gårdsdäck.

Det finns bl.a. en lekplats och en bollplan i parken, som för närvarande saknar officiellt namn.

Växelvekan under detaljplaneberedningen

De ställningstaganden, de åsikter, den anmärkning och de utlåtanden som kom in under detaljplaneberedningen ingår i sammandrag i rapporten över växelvekan (bilaga), och genmälena ingår där i sin helhet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt (65 § i markanvändnings- och bygglagen)

Stadsplaneringsnämnden beslutade 3.11.2015 att detaljplaneförslaget skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 20.11–21.12.2015.

Anmärkning

En anmärkning framställdes mot detaljplaneförslaget. Anmärkningen gäller den indragna takvåning i gathuset som detaljplaneförslaget möjliggör i stället för den nuvarande vinden. Lösningen påstås förstöra gathusets utseende och strida mot bl.a. generalplanen. En jämförelse mellan projektet och vindsprojekt i grannhusen anses dessutom visa att en takvåning som är något större än den gamla vinden och en därav föranledd ännu större överskridning i fråga om våningsytan inte kan motiveras.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Aurora Kaasunjaku Oy, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster



(HRM), affärsverket Helsingfors stads trafikverk (HST), fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen.

Fastighetskontoret har förhandlat om ett eventuellt markanvändningsavtal med tomtägaren och meddelar i ett utlåtande 1.6.2016 att förhandlingarna resulterat i att detaljplaneändringen inte kan anses ge tomtägaren en så stor fördel att ett avtal krävs på basis av ett visst stadsstyrelsebeslut. Behandlingen av detaljplaneändringen kan alltså gå vidare.

Utlåtandet från affärsverket trafikverket gäller störningar från spårvagnstrafiken och upphängningslösningar som spårtrafiken kräver. Detaljplaneförslaget har inte ändrats med anledning av kommentarerna eftersom sakerna beaktas i bygglovsskedet. Aurora Kaasunjakelu Oy och Helen Elnät Ab nämner befintliga kommunaltekniska anordningar under parkområdet och önskar att de beaktas vid planeringen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats härvidlag, under rubriken Yhdyskuntatekninen huolto.

Ingenting särskilt påpekas i de andra utlåtandena.

Stadsmuseet och byggnadstillsynsverket meddelade att de inte hade något att säga.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

Det som tas upp i anmärkningen och utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena till dessa finns i rapporten över växelverkan (bilaga).

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om avsnitten Lähtökohdat, Suunnittelun vaiheet, Käsittelyvaiheet och Yhdyskuntatekninen huolto. Dessutom har ett stycke om förslaget till ny generalplan för Helsingfors införts under Yleiskaavat.

Närmare motivering

Detaljpanelösningen motiveras närmare i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

Kostnader för detaljpanelösningen

Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs.

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt.



14.09.2016

Kaj/10

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 kartta, päivätty 3.11.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 selostus, päivätty 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016, päivitetty Ksk:n 5.4.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015, täydennetty 5.4.2016
- 4 Sijaintikartta
- 5 Havainnekuva 5.4.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Aurora Kaasunjakelu Oy

Hakija

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 6

Bilaga 7

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext



14.09.2016

Kaj/10

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan_detaljplan_byggnads-
ordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.08.2016 § 724

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 3.11.2015 päivätyn piirustuksen nro 12365 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 1.6.2016

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Asemakaavan muutosehdotus nro 12365 mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Kalevankatu 57:ssä sijaitsevan rakennuksen lisäkerrokseen (290 k-m²) ja sisäpihan puolelle puiston reunaan tulevaan liisärakennukseen (410 k-m²). Lisäksi nykyisen rakennuksen maantaso-



kerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtilakäyttöön. Kerrosalan määrä tontilla kasvaa yhteensä 770 k-m².

Kiinteistölautakunta on antanut muutosehdotuksesta lausunnon 25.2.2016. Lausunnon mukaan kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty.

Kiinteistövirasto on käynyt tontinomistajan kanssa maankäyttösopi-
musneuvottelut. Neuvottelujen lopputuloksena todetaan, että tontino-
mistajalle ei koidu asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 kau-
punginhallituksen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä.

Kiinteistövirasto toteaa, että koska tontinomistajan kanssa ei tule tehtäväksi sopimusta, asiaa ei ole tarpeen viedä uudelleen kiinteistölautakunnan käsittelyyn.

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 122

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Ksv 3221_4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tontin 36 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12365 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.

03.11.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä



14.09.2016

Kaj/10

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 83

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kalevankatu 57

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 80 tonttia 36 ja puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12365 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuuosalueen tontti on yksityistämistuksessa, kaupunki omistaa puistoalueen.

Muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen merkintä (AK) tontilla 4/80/36 muutetaan asuinrakennusten korttelialueen merkinnäksi (A-1). Muutos mahdollistaa lisäkerroksen (290 k-m²) rakentamisen nykyiseen rakennukseen sekä 410 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen rakentamisen tontin sisäpihalle. Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerros osoitetaan liike-, myymälä- ja työtiläkäyttöön. Tontin kerrosala kasvaa yhteensä 770 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

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

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 7



14.09.2016

Kaj/10

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kampin tontin 80/36 (Kalevankatu 57) sekä puistoalueen asemakaavan muutokseksi (nro 12365):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12365. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on huomioitu suunnitellun lisärakentamisen vaatimat poistumis- ja pelastusjärjestelyt. Ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Kari Virtanen

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.01.2016 § 8

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa tontin 80/36 muutokset. Aikaisemmin ilman virallista nimeä ollut puistikko saa asemakaavan myötä nimen Köydenpunojanpuistikko.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12365.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 15.12.2015 § 402

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Postadress

PB 10
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



Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 18.11.2015

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Kalevankatu 57:n asemakaavan muutoksesta. Kalevankatu 57:n tontille suunnitellaan täydennysrakentamista. Lisäksi tutkitaan uusien asuntojen sekä työ- ja liiketilojen sijoittamista olemassa olevaan kadunvarsirakennukseen. Asemakaavan muutoksessa annetaan myös virallinen nimi puistoalueelle osoitteessa Kalevankatu 59 sekä tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään puistoa koskevia asemakaavamääräyksiä.

HKL on lausunut ko. kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (5.6.2015) seuraavaa:

Kalevankatu 57:n kohdalla ja Köydenpunojanpuistikon reunalla kulkee nykytilanteessa raitiotievaununlinja nro 6. HSL:n linjastosuunnitelman arvon mukaan ko. suunnittelualueen lävitse ei kulje säännöllistä raitiotieliikennettä vuoden 2024 jälkeen.

Suunniteltaessa kiinteistöjä lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kadun varren kiinteistössä.

HKL:llä ei ole lisähuomautettavaa aiemmin annettuun lausuntoon.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Postadress

PB 10
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



Rakennusvirasto 28.5.2015

HEL 2011-003759 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1212-00/15 As Oy Helsingin Kalevanrannan asemakaavan muutoshakemuksesta Kampin tontille 80/36, Kalevankatu 57, 14.8.2015 mennessä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavatyössä yhteyshenkilöinä toimivat lisätiedon antajat.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi