



13.09.2017

Ärende/7

§ 316

Detaljplaneändring för Högbergsgatan 21 i Ulrikasborg (nr 12394, tomten 104/19)

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 19 i kvarteret 104 i 7 stadsdelen (Ulrikasborg) enligt ritning nr 12394, daterad 10.5.2016 och ändrad 8.11.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12394 kartta, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12394 selostus, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016, päivitetty Kslk:n 8.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.5.2016, täydennetty 8.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu
Puolustusvoimat Pääesikunta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Bilaga 1



13.09.2017

Ärende/7

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller en tomt vid Högbergsgatan 21 i Ulrikasborg. På tomten finns det s.k. Ochronahuset, ett flervåningshus byggt 1889 i nyrenässansstil och ritat av Axel Högberg.

I och med detaljplaneändringen ändras tomtens användningssyfte från kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus (YH) till kvartersområde för flervåningshus (AK). På fastigheten där tomten är belägen ändras den anvisade våningsytan från 8 025 m² vy till 8 075 m² vy. Bostädernas andel av våningsytan är ca 7 300 m² vy och de i gatuplanet belägna affärslokalernas andel är ca 775 m² vy. Fastigheten kommer att ha cirka 62 bostäder.

Stadsstyrelsen har 4.4.2016 godkänt den avvikelse från detaljplanen som möjliggör att byggnadens användningssyfte ändras till att omfatta boende. Syftet med detaljplaneändringen är att försäkra att den vid gatan liggande byggnadens kulturhistoriska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden bevaras i samband med att användningssyftet ändras och fastigheten övergår i privat ägo. Byggnaden vid gatan (5 645 m² vy) i nyrenässansstil i hörnet av Högbergsgatan och Rödäldsgatan och nästan mittemot Johanneskyrkan skyddas. Avsikten är att förnya byggnadens gårdsflygel (1 440 m² vy), som byggts i ett senare skede, samt vinds- och takvåningarna (tot. 600 m² vy) för bostadsbruk. Inga särskilda skyddsvärden gäller gårdsflygeln som färdigställdes 1987. Lokalerna i första våningen i byggnaden vid gatan anvisas som affärslokaler.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den gällande detaljplanen har föråldrats bl.a. i fråga om interiörernas skydd. De nya skyddsbestämmelserna gäller särskilt den vid gatan liggande byggnadens fasader, yttertak och värdefulla interiörer, såsom trapphusen.

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.



13.09.2017

Ärende/7

Planeringsfaser och växelverkan

Tomten har övergått från finska statens ägo till privat ägo 1.9.2016. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 12.8 –12.9.2016. En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget.

Anmärkning

Anmärkningen gällde gränsväggen mellan tomterna 104/14 och 104/19 och dess öppning, den arkitektoniska kvaliteten, placeringen av de tekniska anläggningarna samt bestämmelserna om fönstrens och fasadytans skick eller bristen på sådana bestämmelser. Dessutom anmärkte man att en del av de underjordiska konstruktionerna och fundamenten på tomten 104/19 sträcker sig till tomten 104/14, och man ska även kräva att ett servitutsavtal ingås om dem.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), museiverket, försvarsmakten, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

I NTM-centralens utlåtande konstaterades att skyddsmålen för byggnaden har identifierats och säkrats förtjänstfullt med skyddsbestämmelser. Dessutom föreslår NTM-centralen att man kompletterar skyddsbestämmelsen med det i detaljplanebeskrivningen konstaterade omnämmandet "Byggnad skyddad med stöd av förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Skyddet enligt förordning (480/1985) upphör när beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet (498/2010) fattats och vunnit laga kraft."

Fastighetsnämnden yttrade att tomtens värde inte kommer att höjas eftersom förslaget till detaljplaneändring har samma innehåll som det undantagslov som tidigare beviljats, och att inga markpolitiska underhandlingar behöver föras. Det avtal (ED 3875) som ingåtts i samband med undantagsförfarandet kommer trots det att justeras genom att man riktar det på förslaget till detaljplaneändring i stället för på undantagslovet. Behandlingen av detaljplaneändringen bör inte fortsätta förrän en avtalsjustering har gjorts med tomtägaren.



13.09.2017

Ärende/7

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Ändringarna i detaljplaneförslaget framgår i detalj av detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Markanvändningsavtalet har undertecknats 30.3.2016 och den justering av avtalet som fastighetsnämnden krävt har gjorts 19.1.2017.

Beslutsförslaget motsvarar f.d. stadsplaneringskontorets justerade förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12394 kartta, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12394 selostus, päivätty 10.5.2016, muutettu 8.11.2016, päivitetty Ksk:n 8.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.5.2016, täydennetty 8.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuva 10.5.2016
- 3 3875 sopimus
- 4 3875 sopimuksen tarkastus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpal-

Bilagor till utdrag



13.09.2017

Ärende/7

velut -kuntayhtymä
Museovirasto, kulttuuriympäris-
tön suojelu
Puolustusvoimat Pääesikunta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan_detaljplan_byggnads-
ordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.08.2017 § 759

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 19 asemakaavan muutoksen 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun piirustuksen numero 12394 mukaisena ja asema-kaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2016 § 368

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Ksv 1541_7, karttaruutu 672497

Esitys



13.09.2017

Ärende/7

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.5.2016 päivätyn ja 8.11.2016 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12394 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tonttia 19.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 351

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Korkeavuorenkatu 21

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tonttia 19 koske-



13.09.2017

vasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hallinto- ja viras-
torakennusten tontin (YH) muuttaminen asuinkäyttöön (AK) ja raken-
nuksen (ns. Ohranan talo) suojeluarvojen säilyminen. Käyttötarkoituk-
sen muutokselle on jo aiemmin (4.4.2016) myönnetty poikkeamis-
päätös.

Poikkeamismenettelyn yhteydessä on käyty kaupunginhallituksen
9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tonti-
nomistajan kanssa. Neuvottelujen tuloksena kaupunki ja Senaatti-kiin-
teistöt ovat allekirjoittaneet sopimuksen 3.3.2016 (ED 3875).

Koska asemakaavan muutosehdotus on saman sisältöinen kuin aiem-
min myönnetty poikkeamislupa, tontin arvo ei nouse eikä maapoliittisia
neuvotteluja ole tarpeen käydä. Poikkeamismenettelyn yhteydessä
tehtyä sopimusta (ED 3875) tullaan kuitenkin tarkistamaan kohdenta-
malla se poikkeamisluvan sijasta asemakaavan muutosehdotukseen.
Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan
kanssa on tehty sopimuksen tarkistaminen.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen joh-
dosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 28.06.2016 § 229

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökes-
kus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



13.09.2017

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.06.2016 § 80

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Korkeavuorenkatu 21:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12394, Korkeavuorenkatu 21 (Ullanlinnan tontti 104/19).

Asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävällä tavalla huomioitu paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 14.06.2016 § 296

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee rakennusta eikä siitä aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

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

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



13.09.2017

Ärende/7

Rakennusvirasto 6.8.2015

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavan muutoksesta (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1213-00/15) sekä poikkeamispäätöksestä tontille 7/104/19 osoitteessa Korkeavuorenkatu 21, 14.8.2015 mennessä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 5.6.2015

HEL 2013-006965 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:itä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskien Korkeavuorenkatu 21 asemakaavan muutosta. Suunnittelualue sijaitsee Ullanlinnassa Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla. Rakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön ja alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat liiketilakäyttöön.

Kaavoitettavaa tonttia rajaavilla kaduilla kulkee raitiotielinja 10.

HKL:n kantana on, että suunniteltaessa asuinrakentamista lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovai-
nuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinäan. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistöissä.

Lisätiedot

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