



25.03.2020

Ärende/11

§ 101

Detaljplaneändring för Alkärrsgatan 7 i Främre Tölö (nr 12596)

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för området ovanför nivå -2.0 på tomten 22 i kvarteret 411 i 13 stadsdelen (Främre Tölö) enligt ritning nr 12596, daterad 10.9.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylv:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 10.9.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



25.03.2020

Ärende/11

Helen Ab
Helen Elnät Ab

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller en tomt i Främre Tölö på Alkärrsgatan 7. Nya studiebo- städer ska enligt planerna placeras i tomtens nybyggnad med 5½ våningar i stället för den parkeringsplats som finns på samma tomt bredvid det gamla studenthemmet. Nybyggnaden är anpassad till den omgivande stadsstrukturen och dimensionerna så att den på ett naturligt sätt kompletterar den befintliga stadsstrukturen och förbättrar trivselen i det gårdsområde som för närvarande är en parkeringsplats.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 1 250 m² och våningsytan för affärs- och verksamhetslokaler uppgår till 47 m². Tomtens exploaterings- tal är 2,41. Antalet invånare ökar med ca 40.

Genomförandet av detaljpanelösningen kommer särskilt att bidra till att den befintliga stadsstrukturen blir tätare och markanvändningen i området blir effektivare. Byggandet förändrar vyerna från befintliga flervåningshus, vilket har beaktats i planeringslösningen.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Den är förenlig med Generalplan 2016 för Helsingfors, där området betecknats som innerstadsområde C2. Den är också förenlig med Helsingfors underjordiska generalplan.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Området finns i ett kvartersområde som byggts upp i flera faser från 1910–1920-talen ända fram till 2000-talet. Byggnaden på tomten för Alkärrsgatan 7 har 8 våningar och byggdes 1947 som Finlands första studenthem. Numera är byggnaden i Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse Hoas ägo. Tomtens gårdsområde är för närvarande en parkeringsplats och förvaringsplats för sopkärl. Dessutom har gårdsområdet en körförbindelse till den underjordiska parkeringen på tomten 23 i samma kvarter. Norr om tomten finns bostadshus som byggts på 1910- och 1920-talen. Öster om tomten vid Alkärrsgatan finns en bil-



verkstad. Östra delen av Alkärrsgatan är reserverad enbart för fotgängare och cyklister. Där är det tillåtet att köra till tomterna. För området gäller en detaljplan från år 2005.

Tomten är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Detaljpanelösningens kostnader

Genomförandet av detaljpanelösningen medför inte kostnader för staden, men detaljpanelösningen höjer områdets värde. En ledande tombudsman i stadsmiljösektorn meddelade 2.3.2020 att noggrannare utredningar och beräkningar om byggförhållandena på tomten har lett till att man inte behöver föra de markpolitiska förhandlingar som man ursprungligen förväntade sig.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Man har i anslutning till beredningen av detaljpanelösningen samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter: Helen Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt om beredningsmaterialet gällde tomtens värde, fjärrvärmeledningen som går över tomten och värnandet om kulturmiljön.

Intressenternas åsikter gällde särskilt nybyggnadens förmörkande inverkan på grannbostäderna och -gårdarna samt hur nybyggnaden bryter mot den stadsbildsmässiga helheten. Även frågan om att bostädernas vyer försämras och frågan om likabehandling av tomtägare vid beviljande av tilläggsbyggrätt togs upp. Intressenterna var dessutom oroliga över att bilverkstaden på den angränsande tomten eventuellt inte skulle kunna fortsätta sin verksamhet.

De frågor som togs upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningen så att nybyggnadens byggnadsyta, höjd och takform har anpassats till den omgivande stadsstrukturen och de skyddade byggnadernas dominerande ställning i stadsbilden bevaras. Dessutom har bestämmelser om nybyggnadens arkitektur och dess anpassning till stadsbilden utfärdats. Fördelarna med tillbyggnaden ansågs vara mindre än de olägenheter som förorsakats.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges i sammandrag myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka inkommit under beredningen av detaljplanen, liksom också genomförda tillåtelserna i dessa.



Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 13.5–11.6.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Stadsmuseet, Helen Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM) och Helen Elnät Ab gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. Stadsmuseet konstaterade att byggandet i enlighet med detaljpanelösningens referensplan inte strider mot de skyddade byggnadernas kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Helen Ab påpekade i sitt utlåtande att det går en fjärrvärmeledning över tomten, vilket måste beaktas i planeringen. HRM vattenförsörjning konstaterade för sin del att vattenledningar och avlopp som betjänar området är färdigt dragna och att förslaget till detaljplaneändring inte förutsätter att de ska flyttas. Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar, bestämmelser och övriga material efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset)

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och genmälena till de påpekanden som framförts i dessa. Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylk:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 10.9.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön asemakaavan muutoshakemus

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
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



25.03.2020

Ärende/11

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab

Helen Elnät Ab

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 5

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Stadsmuseet

Detaljpanelläggning

Detaljpanelläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2020 § 182

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontin 22 tason -2.0 yläpuolisen osan asemakaavan muutoksen 10.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12596 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Postadress

PB 1
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



25.03.2020

Ärende/11

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2019 § 446

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Hankennumero 5164_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tonttia 22 tason -2.0 yläpuolella.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisina nähtävillä-oloaikoina saatuihin lausuntoihin. Pätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS):
5 000 euroa

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094



25.03.2020

jarkko.nyman(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat (pilaantuneet maa-alueet), puhelin:
310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2019

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta osoitteessa Leppäsuonkatu 7. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Leppäsuonkatu 7 (13/411/22). Tontille on suunniteltu uusia opiskelija-asuntoja 5 ½ -kerroksiseen uudisrakennukseen samalla tontilla sijaitsevan vanhan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle. Kaavamuutoksella muodostuu uutta asuntokerrosalaa 1 250 kerrosneliömetriä ja liiketilaa vähintään 47 kerrosneliömetriä. Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Pauli Salomaan suunnittelema, vuonna 1947 valmistunut seitsenkerroksinen opiskelija-asuntola (Domus Academica). Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa (2005) suojeltu sr-2-merkinnällä. Kaavaehdotuksessa suojelumääräys on päivitetty muotoon: "Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistoimia, jotka heikentävät julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä."

Kaupunginmuseo on aiemmassa hanketta koskevassa lausunnossaan (8.11.2016) todennut, että se pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista OAS-vaiheessa esitetyn viitesuunnitelman mukaisesti. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelman (Playa Arkkitehdit Oy, 10.11.2017) mukainen rakentaminen ei kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ole ristiriidassa suojeltujen rakennusten kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole Leppäsuonkatu 7:n asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940



25.03.2020

Ärende/11

petteri.kummala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.04.2019 § 35

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12596 pohjakartan kaupunginosassa 13 Etu-Töölö. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12596
Kaupunginosa: 13 Etu-Töölö
Kartoituksen työnnumero: 47/2016
Pohjakartta valmistunut: 3.4.2019 Uusinta (ensi tilaus 2016)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.11.2016

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 1.11.2016



25.03.2020

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Leppäsuonkatu 7 (13/411/22). Olemassa olevan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan paikalle suunnitellaan uutta opiskelijoiden viisi- ja puolikerroksista asuntorakennusta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2005) tontti on merkitty asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala yhdelle seitsenkerroksiselle rakennukselle, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 410 k-m².

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Aluetta sivuaa läheltä myös merkintä "liike- ja palvelukeskusta" (C1). Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen, Etu-Töölön RKY 2009 alueeseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tehty viitesuunnitelma, (Playa Arkkitehdit Oy, 2016).

Tontilla sijaitsee vuonna 1947 valmistunut seitsenkerroksinen opiskelija-asuntola, jonka ullakkokerros on myös otettu asuinkäyttöön. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-2 määräyksellä.

Kaupunginmuseo pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista viitesuunnitelman mukaisesti. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on keskeistä, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.10.2016

HEL 2014-011588 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1268-00/16 (Helsingin seudun opis-



25.03.2020

Ärende/11

kelijasäätiö HOAS, asemakaavan muutoshakemus Etu-Töölön korttelin 411 tontille 22, Leppäsuonkatu 7). Määräaika on 11.11.2016.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavaprosessin yhteyshenkilönä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

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