



26.10.2022

Ärende/6

§ 259

Detaljplaneändring för Aspnäsgatan 4 i Sörnäs (nr 12715)

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 4 i kvarteret 291 i 10 stadsdelen (Sörnäs, Vilhelmsberg) enligt ritning nr 12715, daterad 1.3.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12715 kartta, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12715 selostus, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2021, täydennetty 1.3.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1



26.10.2022

Ärende/6

Den som sökt detaljplaneändring

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

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en tomt som ligger i Vilhelmsberg i Sörnäs. Detaljplanen gör det möjligt att på tomten bygga en hybridbyggnad som kombinerar affärslokaler, verksamhetslokaler och bostäder. Syftet är att göra det möjligt att på en privatägd tomt bygga enligt det vinnande bidraget i en tomtöverlåtelse- och arkitekturtävling ordnad av Senatfastigheter. På området har man planerat en hybridbyggnad som i huvudsak har åtta våningar men på sina högsta ställen elva. Man ska placera affärs-, kafé- eller restauranglokaler på byggnadens två första våningar. På de övre våningarna kommer det att finnas bostäder och verksamhetslokaler.

Med detaljplanen har man i synnerhet strävat efter att lösa frågan om hur man såväl arkitektoniskt som funktionellt kan anpassa nybyggnation till en särskilt värdefull miljö. I detaljplanen anpassas nybyggnadens takfotshöjd och material samt fasadernas komposition och byggnadens form till den befintliga miljön. I fråga om funktioner förstärker detaljplanen Vilhelmsbergs karaktär som ett till funktionerna blandat innerstadsområde.

En offentlig gång- och cykelförbindelse går genom tomten från Aspnäsgatan mot Göksgränd. I den nu gällande detaljplanen anvisas verksamhetslokaler på 20 900 m² vy på tomten. Med detaljplaneändringen växer tomtens våningsyta med 1 150 m². Den nya våningsytan på tomten är totalt 22 050 m² vy, varav 5 340 m² vy utgör bostadsyta och 16 710 m² vy våningsyta för verksamhetslokaler. Antalet invånare ökar med ca 120.

När detaljplanen genomförts ändras tomten för ämbetsverksbyggnader till ett mångsidigt hybridkvarter och tomtens exploateringsstal växer. Byggandet i enlighet med detaljplanen kompletterar väl områdets skiktade och värdefulla stadsstruktur. Den planerade byggnadens höjd och framtoning är i linje med Elantos huvudkontor och dess takfots- och takhöjd. I fasaderna återfinns teman som är karakteristiska för områ-



dets värdefulla byggnadsbestånd såsom tydliga linjer och murade tegelytor samt upprepningar i fasadernas komposition.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett innerstadsområde med beteckningen C2. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors 2021 är det fråga om ett område för utveckling under jord i centrum. I närheten av området finns det redan nu underjordiska utrymmen. I den underjordiska generalplanen föreslås utrymmesreserveringar för en riktgivande planerad tunnel för tekniskt underhåll och en riktgivande planerad trafiktunnel i närheten av området. Den nu utarbetade detaljplanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att stimulera livskraften i centrum, erbjuda mångsidiga verksamhetsplatser för företag och möjliggöra levande, särpräglade och trygga stadsdelar.

Områdets förutsättningar och nuläge

Tomten ligger i området mellan Sörnäs och Hagnäs metrostationer, en del av staden som under de senaste åren har utvecklats i synnerhet som ett område för stadskultur och arbetsplatser. Planområdet gränsar till ett område som tas upp i förteckningen över byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY (2009) under "Andelsrörelsernas och industrins Sörnäs". Funktionellt har Hagnäs omgivning och Vilhelmsbergs område en blandad struktur, karakteristisk för ett innerstadsområde. Kännetecknande för områdets gatubild är att det finns mångsidigt med butiks- och affärslokaler på gatunivå. I Vilhelmsberg byggs även nya verksamhetslokaler. Kännetecknande för området är små företag, i synnerhet specialaffärer, etniska butiker samt restauranger och kaféer.

I omgivningen finns även ett täckande utbud av offentliga tjänster. Områdets läge i stadsstrukturen ändras betydligt när Fiskehamnens centrum och områdesbyggnadsprojekt blir färdiga. Från att ha utgjort en av stadsstrukturens gränzoner blir området en central del av innerstaden. Fiskehamnen och utvecklingen av Mellersta Böle är faktorer som bidrar till att stadens centrum förflyttas norrut mot stadsdelen Berghäll. För närvarande är tomten obebyggd. På tomten fanns tidigare en ämbetsbyggnad som revs 2017.

För området gäller en detaljplan från 2014. Kvartersområdena är privatägda. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet i detaljplaneförslaget har diskuterats med den sökande.



26.10.2022

Ärende/6

Detaljplanens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Detaljplanen ökar områdets värde.

Staden godkände markanvändningsavtalet för sin del genom stadsmiljönämndens beslut 30.8.2022 (434 §) och avtalet har undertecknats.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges i sammandrag myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kom in under beredningen av detaljplanen, liksom också genmälena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med kultur- och fritidssektorns stadsmuseum.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde den planerade byggnationens form och gruppering på tomten samt behandlingen av fasaderna och takfallen. I ställningstagandena framfördes dessutom att kommunaltekniken ska beaktas under byggtiden. De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att man i planbestämmelserna har uppställt mål för att under byggtiden ta hänsyn till miljön i planeringen av fasaderna och till den befintliga kommunaltekniken.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde den orimliga mängden glas i fasaden och beaktandet av Väinö Tanners plan i planeringen.

Det kom in två skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 8.12.2021–17.1.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde fåglarna som borde beaktas vid behandlingen av byggnadens fasader, bullret som verksamheten orsakar i de omgivande bostadskvarteren och mängden bilplatser vid gatan.



26.10.2022

Ärende/6

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget:

- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- kultur- och fritidssektorn (stadsmuseet)

Påpekandena i utlåtandena gällde beaktandet av den närliggande huvudvattenledningen och elkabeln, avfallshandlingens tillräcklighet samt byggnadens komposition på tomten och dispositionen av fasaderna och takfallet.

Dessutom meddelade samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) att den inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att förslaget var offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan presenteras anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammanfattning samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Med beaktande av planens målsättning är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar och bestämmelser och i övrigt 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).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12715 kartta, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12715 selostus, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi



26.10.2022

Ärende/6

- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2021, täydennetty 1.3.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 18.6.2019
- 5 Maankäyttösopimus (ak 12715)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

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

För kännedom

Detaljplaneläggning
Stadsmuseet
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria



26.10.2022

Ärende/6

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 669

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 291 tontin 4 asemakaavan muutoksen 1.3.2022 päivätyn piirustuksen nro 12715 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 119

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Hankennumero 2483_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 291 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



26.10.2022

Ärende/6

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa

Käsittely

01.03.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37465
perttu.pulka(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi
Oula Rahkonen, arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.01.2022 § 6

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12715 pohjakartan kaupunginosassa 10 Sörnäinen. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12715
Kaupunginosa: 10 Sörnäinen
Kartoituksen työnumero: 50/2019
Pohjakartta valmistunut: 20.1.2022 Uusinta (ensi tilaus 2019)



26.10.2022

Ärende/6

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
17.11.2021 § 52

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.1.2022

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee tonttia Haapaniemenkadun varressa, Väinö Tannerin kentän kaakkoispuolella. Tavoitteena on mahdollistaa tontille Senaatti-kiinteistöjen järjestämän tontinluovutus- ja arkkitehtuurikilpailun (2019) voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu: yhdistetty liike-, toimitila- ja asuinrakentaminen hybridirakennukseen tyhjiällä olevalla tontilla. Asemakaavaehdotuksen mukaan tontille on mahdollista sijoittaa pääosin kahdeksan kerroksinen ja korkeintaan 11 kerroksinen liike-, toimisto- ja asuinrakennus. Rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila tai ravintolatilaa, ylemissä kerroksissa on asumista ja toimitilaa. Tontin läpi mahdollistetaan julkinen kävely-yhteys. Arkkitehtuurikilpailun voittaneen Anttinen & Oiva Arkkitehdit Oy:n ehdotukseen "Vannas" perustuva viitesuunnitelma on asemakaavatyön pohjana ja tavoitteena on mahdollistaa tontille voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu. Tontilta on aiemmin purettu Kaj Saleniuksen vuonna 1974 suunnittelema virastorakennus.



Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2). Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen. Elannon ja Osuustukkukaupan monumentaaliset punatiiliset hallintorakennukset ja niihin liittyvät elintarviketeollisuuden tuotantolaitokset kuvastavat osuusliikkeiden asemaa ja toimintaa 1900-luvulla.

Kaupunginmuseo totesi osallistumis- ja arviointivaiheessa antamassaan lausunnossa (30.1.2020), että viitesuunnitelman mukainen rakenus tuo arkkitehtuurillaan ympäristöönsä sovitetun uuden kerrostuman. Uudisrakennukseen esitetty punatiilinen julkisivumateriaali viittaa perinteiseen rakennusmateriaaliin lähellä sijaitsevilla ja olleilla teollisuusrakennuksissa ja Elannon pääkonttorissa Hämeentiellä. Samalla lausunnossa huomautettiin, että 2010-luvulta yleistynyt tapa tuoda tontin korkeampi massa tontin sisäosaan näyttäytyy kuitenkin vieraana ympäristössään, samoin uusrationaalinen arkkitehtuuri, jossa julkisivussa esiintyvä säännöllinen ruudukko jatkaa fasadia aukkoina katonlapeeseen.

Kaavan vuorovaikutusraportin 8.12.2021 mukaan asemakaavapalvelut katsoo suunnitelman jatkavan räystäslinjoiltaan, kattomuodoltaan, julkisivujen sommittelultaan sekä materiaaleiltaan Elannon vanhan pääkonttorin arkkitehtuuria luoden näin yhtenäistä kaupunkitilaa Väinö Tannerin kentän ympäristöön. Haapaniemenkadun puolella suunnitelma kytkeytyy korttelin monimuotoisempaan sommitelmaan, jossa osat rakennuksista nousevat selkeästi räystäslinjaa korkeammalle. Aukituksen sommittelu ja jatkaminen räystäslinjan yli katonlapeelle liitävät suunnitelman nykyaikaan.

Kaavaehdotusta ei ole kehitetty museon esittämien huomioiden mukaisesti, mitä se pitää valitettavana.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 30.1.2020

Lisätiedot

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