



12.05.2015

Akp/4

4

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Hermannin tonttien 21013/3-4 (Lautatarhankatu 2c) asemakaavan muutokseksi (nro 12283) (a-asia)

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Ksv 1061_3, Lautatarhankatu 2c, karttaruutu 675498

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 12.5.2015 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21013 tonttien 3 ja 4 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 21013/3 sijaitsevan suojellun entisen Valtion margariinitehtaan muuttamisen asuinkäyttöön.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



12.05.2015

Akp/4

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Etelä-Hermannissa, etäisyys keskustasta on noin 2,2 km. Aluetta rajaavat Lautatarhankatu, Sörnäistenkatu, Fenixinmäki, Fenixinrinne sekä tontti 21013/2, jolla sijaitsee Senioritalo Hermanni.

Lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jonka mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Voimassa olevassa asemakaavassa entinen Valtion margariinitehdas on suojeltu merkinnällä sr-2, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

Alue on Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:n (Sponda Oyj:n) omistuksessa.

Kaava-alueella sijaitsee vuoden 2008 lopulla valmistunut toimistorakennus sekä entinen Valtion margariinitehdas ja sen punatiilinen piippu. Tehdasrakennus on tyypillinen esimerkki 1920-luvun klassisismista. Sen suunnitteli arkkitehti Uno Sjöholm Oikeusministeriön vankeinhoito-osastossa vuonna 1923. Rakennus on ollut pitkään tyhjiällä mistä johtuen se on päässyt huonoon kuntoon ja vaatii laajamittaisen peruskorjauksen.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa entinen Valtion margariinitehdas muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksen suojelumääräys sr-2 muutetaan muotoon "historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat".

Asemakaavan muutoksessa tonttien 21013/3 ja 4 välistä rajaa muutetaan ja muodostuvat uudet tontit 21013/5 ja 6. Toimistorakennuksen tontti 21013/6 säilyy toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Entisen Valtion margariinitehtaan tontti 21013/5 muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY)



12.05.2015

Akp/4

asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Fenixinrinteen katualueesta liitetään pieni osa tonttiin 21013/5.

Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 11 100 k-m² + 2 500 k-m² ja asemakaavan muutoksessa 11 570 k-m² + 2 500 k-m². Jälkimmäinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavien autopaikkojen, varastojen ja sosiaalityötilojen kerrosalan. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus kasvaa 470 k-m².

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Valtion Margariinitehtaan kunnostamisen asuinkäyttöön. Kaavamuutos vastaa Etelä-Hermannin asemakaavan mukaista tavoitetta muuttaa alue asumispainotteiseksi ja toisaalta tavoitetta saada vanha tehdasrakennus piippuineen säilytettyä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja on 13.9.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että entisen Valtion margariinitehtaan peruskorjaaminen myös asumiskäyttöön olisi mahdollista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päiväty 26.10.2010). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 3.-24.11.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupungin museon, ympäristökeskuksen ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennussuojeluun, meluun ja ilmanlaatuun ja ne on huomioitu asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa. Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei saapunut kirjeitse mielipiteitä. Suullisia mielipiteitä on esitetty Etelä-Hermannin päiväkotin Louhin yleisötilaisuudessa ja puhelimitse.



12.05.2015

Akp/4

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisen maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti TKT, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, rakennustekniikka, yhdyskuntatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, teollisuuden ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu, ilmanlaatu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 kartta, päivätty 12.5.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 selostus, päivätty 12.5.2015
- 5 Havainnekuva, 12.5.2015
- 6 Näkymäkuvat (Sauma collective 30.5.2014)
- 7 Kuvaliite suojelukohteesta (entinen Valtion margariinitehdas)
- 8 Tilastotiedot



12.05.2015

Akp/4

9	Kustannukset
10	Vuorovaikutusraportti 12.5.2015
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Liite 9
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski