



§ 446

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lepäsuonkatu 7:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12596)

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 nähtävilläoloaikoina saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat 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:
 - o 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](mailto:crista.toivola@hel.fi)

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

[hanna.pikkarainen\(a\)hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen@hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman@hel.fi)

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat (pilaantuneet maa-alueet), puhelin: 310 37254

[kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen@hel.fi)



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019, päivitetty Kylk:n 10.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 10.9.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Etu-Töölössä osoitteessa Leppäsuonkatu 7. Tontille on suunniteltu uusia opiskelija-asuntoja 5½ -kerroksiseen uudisrakennukseen samalla tontilla sijaitsevan vanhan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle. Uudisrakennus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mitataavaan siten, että se täydentää luontevasti olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin 411/22 täydennysrakentaminen ympäröivään arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen sopivalla tavalla.



Tavoitteena on lisäksi nykyisin pysäköintialueena toimivan piha-alueen viihtyisyyden parantaminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 250 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 47 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 2,41$. Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä, mikä on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee korttelistossa, joka on rakentunut monessa eri vaiheessa 1910–20-luvuilta 2000-luvulle. Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitseva Suomen ensimmäinen opiskelija-asuntolaksi rakennettu 8-kerroksinen rakennus (valmistunut 1947) kuuluu nykyisin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle. Tontin piha-alue toimii nykyisin pysäköintialueena ja jäteastioiden säilytyspaikkana. Lisäksi siltä on ajoyhteys saman korttelin tontin 23 maanalaiseen pysäköintiin. Tontin pohjoispuolella sijaitsee 1910- ja 20-luvuilta peräisin olevia asuintaloja. Leppäsuonkadun varressa tontin itäpuolella sijaitsee autokorjaamo. Leppäsuonkatu on itäiseltä puoliskoltaan vain jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla on tontille ajo sallittu.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon, tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (8.11.2016), että se pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista viitesuunnitelman mukaisesti. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on keskeistä, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä. Helen Oy huomautti lausunnossaan (6.10.2016), että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, jonka säilyminen on huomioitava suunnittelussa. Kiinteistöviraston tonttiasasto totesi, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala, korkeus ja kattomuoto on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen suojeltujen rakennusten hallitseva asema katukuvassa säilyttäen. Lisäksi on annettu määräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria ja sen sovittamista kaupunkikuvaan.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat etenkin uudisrakennuksen naapuriasuntoja ja -pihoja pimentävään vaikutukseen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden rikkomiseen. Myös asuntojen näkymien heikkeneminen tuotiin esiin sekä kysymys tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta lisärakentamisoikeutta annettaessa. Lisäksi viereisellä tontilla sijaitsevan autokorjaamon toimintaedellytysten säilymisestä kannettiin huolta. Lisärakentamisella saavutettava hyöty katsottiin aiheutettuja haittoja vähäisemmäksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.5.–11.6.2019



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (11.6.2019), että kaavaehdotuksen viitesuunnitelman mukainen rakentaminen ei ole ristiriidassa suojeltujen rakennusten kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kanssa. Helen Oy huomautti lausunnossaan 21.5.2019), että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto totesi lausunnossaan (27.5.2019), että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksessa esitetty asia on otettu huomioon.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



10.09.2019

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

jarkko.nyman(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat (pilaantuneet maa-alueet), puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 kartta, päivätty 10.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596 selostus, päivätty 10.9.2019
- 5 Havainnekuva, 10.9.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.5.2019, täydennetty 10.9.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Ne mielenpitoesittäjät, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola



10.09.2019

Asia/5

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2019

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.11.2016

Rakennusvirasto 25.10.2016