



§ 454

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsinginkuja 6 (Helsinginkatu 17) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12588)

HEL 2016-013874 T 10 03 03

Hankennumero 0858_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju) korttelin 575 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o YIT Suomi Oy: 8 000 euroa.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



17.09.2019

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019, päivitetty Kylk:n 17.9.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 17.9.2019
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia Alppiharjun kaupunginosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tavoitteena on mahdollistaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo Helsinginkujan varteen. Rakennus jatkaa korttelin kaupunkikuvallisia linjoja ja täydentää korttelin viimeisen rakentamattoman osan.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 860 k-m². Tonttien kaavan mukainen tehokkuus on $et=2,42$. Asukasmäärän lisäys on noin 40. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan varsi muuttuu rakennetummaksi. Olemassa oleva avokallio poistuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä ja valaistusolosuhteita, jotka on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on asuinkerrostalo vuodelta 1929. Alueen melko yhtenäinen kaupunkirakenne muodostui 20- ja 30-luvuilla. Kaupunkikuva rakentuu selkeästä katu- ja korttelijaosta, joka on ensimmäisen, vuoden 1901, asemakaavan mukainen.

Alueen korttelirakenne on ajallisesti kerroksellista; ympäristön katukuvassa näkyy hyvin 60-luvun täydennysrakentamisen kausi, joka muodostaa oman ajallisen kerroksen kaupunkikuvaan.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8901 vuodelta 1985.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Katualueen rakentaminen n. 30 000 euroa.

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:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen muotoon ja sijaintiin. Pistetaloratkaisua irrallaan korttelirakenteesta ei pidetty kohtaan sopivana. Lisäksi tuotiin esiin rakentamispaikan haastavuus louhinnan ja rakentamisen osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennus on sovitettu osaksi korttelia, räystäslinjat ja kattomuoto jatkavat korttelin olemassa olevia linjoja. Lisäksi on annettu määräyksiä ympäristön huomioimisesta rakentamisen aikaisissa toimissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat tontin täydennysrakentamiseen, kallion poistoon, rakentamisen vaikutuksiin ja suunnitelmassa esitettyyn massoiteluun sekä rakennuksen sijaintiin tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia, sopivuutta ympäristöön sekä muotoa on tarkennettu kaavaehdotukseen palautteen perusteella. Lisäksi on kiinnitetty huomiota naapurien näkyymiin sekä valaistusolosuhteisiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisaikaisiin ja uudisrakennuksen vaikutuksiin olemassa olevassa ympäristössä, kuten varjostukseen ja näkyymiin. Lisäksi nostettiin esille perustus- ja osakeyhtiölain huomioiminen kaavamuutoksessa. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat osakeyhtiölain huomioimiseen kaavoituksessa sekä kallion säilyttämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen suojeluun asemakaavalla sekä olevan kallion säilyttämiseen osana pihaa. Lisäksi esitettiin tarkennus ajoyhteysmääräykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 kartta, päivätty 17.9.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 selostus, päivätty 17.9.2019
- 5 Havainnekuva 17.9.2019
- 6 Viitesuunnitelma



17.09.2019

7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 17.9.2019 ja asukastilaisuuden muistiot 19.4.2017 ja 18.1.2019
10	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Sippola-Alho, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.4.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.03.2019 § 23

Kaupunginmuseo 5.6.2017