



23.05.2012

Kaj/14

§ 184

Detaljplaneändring för kvarteret 14490 och vattenområde m.m. (Toivo Kuulas park) i Bortre Tölö (nr 11961)

HEL 2011-001246 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 14490 och gatu-, park-, parkerings- och vattenområden i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11961, daterad 18.3.2010 och ändrad 26.3.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 kartta, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 selostus, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 3 Havainnekuva 26.3.2012
- 4 Päätohistoria
- 5 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HSY Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutsförslag



23.05.2012

Kaj/14

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 14490 och gatu-, park-, parkerings- och vattenområden i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11961, daterad 18.3.2010 och ändrad 26.3.2012.

Sammandrag

Området är beläget vid Edesviken i Bortre Tölö.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en ny strandrestaurang i ett kvartersområde som bildas i Toivo Kuulas park. Den nya byggrätten omfattar 480 m² vy.

Föredraganden

Utgångspunkter

Läge i fråga om planläggningen

Området är stadspark i Generalplan 2002 för Helsingfors.

I de gällande detaljplanerna, som är fastställda 1996 och 1999, är området gatu-, parkerings-, vatten- och parkområde och kvartersområde för affärsbyggnader. Byggrätten för kvartersområdet (KL) omfattar 680 m² vy.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo. Restaurangtomten, området med en strandpaviljong, det därtill hörande området med en uteservering och LP-området är utarrenderade till Restel Ab till år 2023.

Bebyggd miljö

Detaljplaneändringen gäller Toivo Kuulas park och det angränsande avsnittet av Merikantovägen. Området är beläget vid Edesviken i Bortre Tölö, mellan Roddstadion, Norra Hesperia gatan och Södra Hesperia gatan. Restaurangen Mestaritalli och en strandrestaurang i anslutning till den, Meritalli, ligger i området. Meritalli är en sommarrestaurang. Dessutom finns det en basketplan, en brygga för mattvätt och bilplatser i området. Parken används allmänt för parkering, och bilplatser har ställts i ordning där i strid med detaljplanen.

Naturmiljö

Planeringsområdet är beläget på en liten bergig udde, på en strand som sluttar svagt mot sydväst. Det kan ses obehindrat från Edesvikens stränder. Parkens andra viktiga fasad vetter mot Merikantovägen i öster. Parken är liten och ser enkel ut. Där finns fullväxta träd och några buskgrupper med gräs runt omkring. Tall, klibbal och björk är de



23.05.2012

Kaj/14

dominerande trädarterna, asp och rönn förekommer också. Strandlinjen är relativt naturenlig frånsett de ställen där det finns en strandrestaurang och bryggkonstruktioner. Längst inne i viken växer det vass, i övrigt består stranden av låga berg och sand. Sydost om Mestaritalli, på ett litet kallt berg, står ett minnesmärke över Toivo Kuula. Parkgångarna, servicevägarna och parkeringsområdena är huvudsakligen asfalterade.

Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet har ett nät av ledningar för den samhällstekniska försörjningen.

Enligt tillgängliga uppgifter består grunden av berg och friktionsjord. Bergytan syns eller är mycket nära markytan på många ställen. Byggnaderna grundläggs direkt på marken eller berget. Lägsta byggnivån är +2,6. Enligt vad man vet har det inte i området förekommit verksamhet som förorenar marken.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Målsättning

Målet med detaljplaneändringen är att restaurangen Meritalli ska kunna byggas om så att den blir större och kan vara öppen också på vintern. Den nuvarande strandpaviljongen har ingen byggnadsyta i detaljplanen, och permanenta bygglov kan inte beviljas för den. Parkeringen och servicetrafiken, som är en belastning för användningen av parken, ordnas bättre.

Kvartersområden för affärsbyggnader (KL)

Detaljplaneområdet omfattar två kvartersområden med beteckningen KL. Det enda som får finnas i kvartersområdena är en restaurang- och kafébyggnad. Restaurangbyggnaden och den därtill hörande terrassen i det nya kvarteret 14529 ska delvis ligga på vattnet. Det nuvarande kvarteret med en restaurang, 14490, har bygggrätt för 680 m² vy. Det nya KL-kvarteret har bygggrätt för 480 m² vy. Fasaderna på nybyggnaden ska vara av trä och glas. Byggnaden ska vara lätt och transparent till karaktären.

Parkområde (VP)

Området består av istandsatt park. Ytmaterialet på vägarna ska vara löst (sand, stenmjöl). Ett område i parken är betecknat som bollplan, och det har gjorts till streetbasketplan.

Trafik



23.05.2012

Kaj/14

Det finns tre servicevägar i parken. En går till roddstadion och två till restaurangbyggnaderna. Det enda LP-området i parken är avsett för park- och restaurangbesökare. De som arbetar på restaurangerna har bilplatser på tomten. Antalet bilplatser har ökat utmed Merikantovägen med tanke på parkbesökarna. Gatan har breddats med ca 1,5 m vid parken öster om gatan. Vändplatsen för servicetrafiken till strandpaviljongen ligger inom parkområdet.

Naturmiljö

Den nya restaurangbyggnaden på stranden uppförs där den befintliga finns för att naturmiljön och landskapet ska förändras så lite som möjligt. Avsikten med att parkeringen och servicetrafiken omorganiseras är att bilkörningen i parkområdet ska minska. Andelen absorberande ytor ökas.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Strandlandskapet påverkas föga av att detaljplanen genomförs. Den nya strandpaviljongen blir större och något högre än den nuvarande, vilket betyder att vyerna från parken mot viken förändras.

Parkeringen i parkområdet kan begränsas i enlighet med detaljplanen genom att parkgångarna byggs om.

Parkens karaktär är i detaljplaneförslaget i stort sett densamma som nu. Byggrätten för en strandrestaurang ökar, vilket gör byggnaden något synligare i landskapet. I samband med att den nya strandrestaurangen byggs måste två stora klibbalar och en ung björk fällas. Tack vare att största delen av trädbeståndet kring byggnaden ändå bevaras blir inverkan på landskapet ganska liten. Det lilla kala berget framför den nuvarande strandrestaurangen måste sprängas bort för att den nya restaurangen ska få plats. Ytmaterialet på vägarna är nu asfalt men ersätts med stenmjöl eller sand, som är ett lämpligare material i parkmiljö. Då asfalten försvinner kan dagvattnet lättare infiltreras i marken. En ny serviceväg med stenmjöls- eller sandyta dras till strandrestaurangen, men å andra sidan gör nybyggnaden att terrassen på land kan rivas och grönytan bli större. Tack vare att parkeringen förläggs till ett enda avgränsat område fredas parken huvudsakligen för gångtrafik. Bilarna är då inte heller lika synliga i parken som nu. Att gatuområdet breddas kräver inte att träd fälls och påverkar inte heller i övrigt parken väster om Merikantovägen nämnvärt.

Strandstråket blir tryggare och mer lockande i och med att servicetrafiken begränsas nära stranden och parkeringen förläggs till ett enda avgränsat område.



23.05.2012

Kaj/14

Staden får då detaljplanen genomförs kostnader på 100 000 euro för de ändringar som gäller parkeringsområdet och gatuområdet och ca 40 000 euro för iståndsättning av Toivo Kuulas park och vägarna i parkområdet. Moms ingår inte i beloppen.

Genomförande

Restel Ab väntas bygga en strandpaviljong efter att detaljplaneändringen trätt i kraft. Parken sätts i stånd i enlighet med detaljplaneändringen då paviljongen blivit byggd.

Planeringsfaser och växelverkan

Restel Ab har sökt en sådan detaljplaneändring att en byggnadsyta bildas för kafépaviljongen på stranden och paviljongen kan byggas om för åretruntbruk.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterad 14.5.2009). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten för år 2009.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Tölö bibliotek 25.5–12.6.2009. De var också utlagda på stadsplaneringskontorets internetsidor. En detaljplanejour för utkastet ordnades 27.5.2009.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med byggnadskontoret, idrottsverket, fastighetskontorets tomtavdelning och byggnadstillsynsverket.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick inga skrivelser med åsikter under detaljplaneberedningen.

Statistiska uppgifter

Området omfattar i förslaget till detaljplaneändring ca 43 000 m², varav 2 857 m² är kvartersområde för affärsbyggnader (KL), 10 754 m² park (VP), 3 644 m² gatuområde, 577 m² område för allmän parkering (LP) och 25 211 m² vattenområde.



23.05.2012

Kaj/14

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 7.5–7.6.2010.

Inga anmärkningar framställdes mot förslaget. Utlåtanden gavs av idrottsnämnden, miljöcentralen, fastighetsnämnden, stadsmuseet, HRM Vatten, nämnden för allmänna arbeten och byggnadstillsynsverket.

Idrottsnämnden anser (24.8.2010) att detaljplaneförslaget är bra och kan understödjas.

Miljönämnden beslutade 2.6.2010 att utlåtandet skulle ges av miljöcentralen.

Miljöcentralen har (29.6.2010) ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden påpekar (24.8.2010) att arrendeområdena i sin helhet är i stadens ägo. Nämnden har utarrenderat två områden i Toivo Kuulas park till Restel Ab genom ett långfristigt avtal. Det är fråga om de områden där restaurangen Mestaritalli och sommarrestaurangen Meritalli finns. Det område som utarrenderats för Mestaritalli omfattar ca 1 770 m² och ligger huvudsakligen på tomten 14490/1 och inom parkområde. Mestaritalli har en våningsyta på 380 m². Ca 535 m² på stranden i parken har utarrenderats för sommarrestaurangen Meritalli. Båda arrendeavtalen gäller till 31.3.2023. Ett nytt arrendeavtal utarbetas för området med Meritalli då detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Också arrendeavtalet för området med Mestaritalli måste justeras i samband med att parken sätts i stand. Tomten 14490/2 i detaljplaneförslaget är ca 300 m² mindre än det nuvarande arrendeområdet. En del av det nuvarande arrendeområdet används nu för parkering men ska enligt vad som planerats ändras till park. De som arbetar på restaurangerna har i detaljplaneförslaget bilplatser på tomten. Det är med tanke på restaurangverksamheten motiverat att servicevägarna och vändplatserna i parken är angivna i detaljplanen.

Genmäle

KL-tomten 14490/2 med restaurangen Mestaritalli blir ca 100 m² större. Byggrätten omfattar 680 m² vy. LP-området intill tomten blir också ca 100 m² större. Den nya KL-tomten 14529/1 på stranden har en yta på 1 398 m². En del av tomten ligger på vattnet. Byggrätten för en strandrestaurang omfattar 480 m² vy.

HRM Vatten meddelar (29.7.2010) i sitt utlåtande att det redan finns allmänna vatten- och avloppsledningarna för området. Det nya kvarteret 14529 gränsar inte till det gatuområde där ledningarna är dragna.



Kvarteret måste anslutas till de allmänna ledningarna med privata anslutningsledningarna.

Genmäle

Kvarteret ansluts till de allmänna ledningarna för vattentjänster med privata anslutningsledningarna.

Stadsmuseet nämner (13.7.2010) i sitt utlåtande att förslaget till detaljplaneändring för Toivo Kuulas park gör det möjligt att ersätta strandkaféet med en större strandrestaurang för åretruntbruk. Restaurangen Mestaritalli i parken är ritad 1963 av arkitekten Eero A. Kajava. Sommarkaféet på stranden är ritat av samma arkitekt 1967. De är i en enda våning och representerar det enkla byggsätt som var typiskt på 1960-talet. De stora glasytorna i strandkaféet i trä gör att den paviljongliknande byggnaden verkar lätt och transparent. Roddstadion i norra delen av parkområdet är klassificerad som en kulturmiljö av riksintresse (Museiverket 2009).

De småskaliga byggnaderna har ett sådant läge att terrängformerna är beaktade på ett bra sätt. Byggnaden med Mestaritalli är diskret, och strandkaféet har byggts i trädens skugga utan att naturbergen behövt skadas. Kafébyggnaden har helt klart en underordnad ställning i förhållande till restaurangbyggnaden.

Byggrätten för en ny strandrestaurang för åretruntbruk omfattar 480 m² vy i förslaget till detaljplaneändring. Byggnaden får ha en enda våning och vara 6 m hög. Den nya byggnaden med sin terrass är betydligt större än den gamla strandrestaurangen och får genom sin storlek en dominerande ställning. Stadsmuseet föreslår att storleken ska omprövas. Dessutom anser stadsmuseet det vara bra att parkeringsområdena slås ihop och ser inget hinder för att Merikantovägen breddas vid parkeringsområdet intill Mestaritalli.

Genmäle

Att bygga en låg restaurangbyggnad som uppfyller dagens normer är en utmaning. För att byggnaden ska bli så låg som möjligt kan det måla för en byggnads lägsta höjdläge som är angivet i byggnadsordningen för Helsingfors stad inte uppfyllas. Högsta tillåtna höjdläget för högsta punkten på yttertaket räknat från havsytan är fastslaget i detaljplanen. På landsidan befinner sig markytan på den ungefärliga nivån +2,0 m över havsytan.

Nämnden för allmänna arbeten påpekar (10.8.2010) att det finns ett gammalt landfäste för en brygga i Toivo Kuulas park. Helsingfors vill profilera sig som en havsnära och sjötrafikvänlig stad. Detaljplanen bör tillåta att landfästet förlängs med en småbåtsbrygga för båtburna



restaurangbesökare och med tanke på kollektiv båttrafik. För att Merikantovägen ska kunna breddas måste två stora tallar och en lönn antagligen fällas i parken. Det är därför viktigt att LP-tomten delas upp med planteringar. Förslaget till detaljplaneändring orsakar med anledning av parkarbetena kostnader på 40 000 euro för byggnadskontoret. Kostnaderna för gatuområdet och parkeringsområdet uppgår till ca 100 000 euro.

Genmäle

Trafikplanen för området har med anledning av utlåtandet ändrats på så sätt att Merikantovägen får färre bilplatser och därför inte behöver breddas. Träd som är viktiga för stadsbilden bör inte fällas vid Merikantovägen. Det finns en mattbrygga i den gällande detaljplanen, och en normativt angiven mattbrygga har nu återinförts i detaljplaneförslaget. Dessutom har där införts ett område reserverat för småbåtsbryggor. De beräknade kostnaderna för staden har korrigerats i detaljplanebeskrivningen i enlighet med utlåtandet.

Byggnadstillsynsverket påpekar (9.8.2010) i sitt utlåtande att stadsbildskommissionen tidigare, 3.6.2009, behandlat skissplanen för en nybyggnad för restaurangen Meritali, den nybyggnad som ingår i förslaget till detaljplaneändring för Toivo Kuulas park. Stadsbildskommissionen tillstyrkte då skissplanen. Den ansåg att läget för restaurangbyggnaden var lyckat och krävde att höjdläget för golvet och taksägget skulle bestämmas på så sätt genom detaljplaneändringen att byggnaden inte blir högre än föreslaget.

Det har under den fortsatta planeringen av restaurangbyggnaden kommit fram att det i detaljplaneförslaget angivna höjdläget för högsta punkten på yttertaget, +6,0 m, förmodligen måste överskridas i någon mån. Stadsbildskommissionen anser det vara viktigt i visuellt avseende att byggnaden är belägen på vattnet och ger ett lågt intryck lämpligt i landskapet på en havsstrand. Om särskilda orsaker kommer fram och med tanke på att det inte är fråga om bostadsbyggande är det mer möjligt med en avvikelse från lägsta byggnivån i detaljplanebeskrivningen, +2,6, än med en avvikelse från maximihöjden för yttertaget i detaljplaneförslaget. Att vattenståndet en gång på tvåhundra år stiger till +2,3 med vågsvallet medräknat ska beaktas på det sättet att vattentäta konstruktioner som lätt fås torra väljs då byggnaden planeras (kravet baserat på byggnadsordningen för Helsingfors stad, (27 §/2000). Eventuella belastningar som beror på att havsisen tränger sig mot stranden ska också beaktas.

Stadsbildskommissionens tidigare kommentarer bl.a. om serviceutrymmen och parkering är beaktade i referensplanen för detaljplaneförslaget. Det ska ses till att fordonstrafik och parkering som



strider mot detaljplanen begränsas då byggnaden uppförs och parken sätts i stånd. Att cykelplatser märks ut i detaljplanen är önskvärt.

Det trädbestånd som blir kvar kring restaurangerna och kring parkeringsområdet för dessa bör värnas med detaljplanebestämmelser för att ett tillräckligt antal skyddande träd ska bevaras bl.a. mellan parkeringsområdet och Merikantovägen. Detaljplaneförslaget omfattar inga gästbåtplatser för restaurangbesökare. Byggnadstillsynsverket finner det önskvärt att detaljplanen gör området tillgängligt också för båtburna besökare.

Genmäle

Stadsbilden kräver att byggnaden är låg. Det är därför inte ändamålsenligt att högsta tillåtna höjdläget för yttertaket ökas. Ett område reserverat för småbåtsbryggor har införts i detaljplaneförslaget. Dessutom har cykelplatser för restaurangerna införts.

Alternativ detaljplaneändring föranledd av utlåtandena

Ett alternativt förslag till detaljplaneändring har utarbetats. Detaljplaneområdet är där breddat på ett sådant sätt vid Merikantovägen att det finns rum för bilplatser på östra sidan av gatan. Asunto Oy Helsingin Merikannonranta har hörts separat om konsekvenserna av ändringen.

Asunto Oy Helsingin Merikannonranta motsätter sig (26.10.2011) att en gångbana dras öster om träden utmed Merikantovägen, inom det nuvarande parkområdet. Åtgärden innebär en avsevärd risk för trädbeståndet i parken. Grundläggningsarbetena för en gångbana i det trånga utrymmet kräver att flera trädrotsystem trasas sönder. Boendetrivseln försämras betydligt då trädbeståndet skadas.

Asunto Oy Helsingin Merikannonrantas negativa inställning till att detaljplaneförslaget ändras så att detaljplaneområdet blir större och gatuområdet breddas med den påföljd att parkområdet blir mindre gör att ändringen inte längre är aktuell. Bilplatserna vid gatan ökar därför med bara tre i stället för med tretton.

Ändringar

Utlåtandena har lett till att detaljplaneförslaget fått bestämmelser om cykelplatser för restaurangerna, en småbåtsbrygga och skydd för värdefulla träd. Dessutom har en normativt angiven plats för en mattbrygga införts på initiativ av stadsplaneringskontoret.

Den nya KL-tomten på stranden har förstorats på parksidan för att byggnadsunderhållet ska kunna skötas på själva tomten. Gatuområdet har inte breddats så att parkområdet blivit mindre på östra sidan av



Merikantovägen. Detaljplaneområdet är alltså nu mindre på platsen i fråga.

Dessutom har justeringar av teknisk natur gjorts på detaljplanekartan.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 kartta, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11961 selostus, päivätty 18.3.2010, muutettu 26.3.2012
- 3 Havainnekuva 26.3.2012
- 4 Päätöshistoria

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HSY Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Liikuntalautakunta

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.05.2012

Kaj/14

Ympäristökeskus
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.05.2012 § 553

HEL 2011-001246 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin nro 14490 sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 18.3.2010 päivätyn ja 26.3.2012 muutetun piirustuksen nro 11961 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi