



§ 546

Köydenpunojankatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12534)

HEL 2015-002929 T 10 03 03

Hankenumero 3221_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 6.11.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12534 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 81 tonttia 37
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As. Oy Nuoranpunojankatu 7: 4 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12534 kartta, päivätty 6.11.2018



4	Asemakaavan muutoksen nro 12534 selostus, päivätty 6.11.2018
5	Havainnekuva, 6.11.2018
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 12.7.2018, täydennetty 6.11.2018
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
---------------------	---

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Kampissa osoitteessa Köydenpunojankatu 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen tontin sisäpihalle autotallirakennuksen tilalle suunniteltuun 4–5-kerroksiseen lisärakennukseen, jonka laajuus on 935 k-m². Asuntoja piharakennukseen syntyy yhteensä arviolta 12 kpl. Tontin tehokkuusluku on $e = 3,04$. Tontilta poistuvat pysäköintitilat on tarkoitus sijoittaa tontin läheisyydessä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä piha-aluetta ja olemassa olevan kadunvarsirakennuksen suojelua koskevia määräyksiä on tarkennettu koko tontin osalta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, sekä edesauttaa kantakaupungille ominaisen kadunvarren myymälä-, liike- ja työtilatarjonnan säilymistä. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti olemassa olevien asuntojen ja pihojen näkymiin ja valaistusolosuhteisiin, mutta asumisen edellytysten tontilla ja naapuritonteilla katsotaan edelleen säilyvän.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että kaavoitetaan uusia asuntoja keskustaan ja edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva asuinkerrostalotontti sijaitsee Kampissa osoitteessa Köydenpunojankatu 7. Kampin kaupunginosa on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä umpikortteleineen ja se kuuluu Helsingin historialliseen keskusta-alueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8501 (vahvistettu 25.10.2016). Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kadun varteen on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle, jonka enimmäiskerrosala on 4 855 k-m².

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

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajan kanssa käydyissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon ja paloteknisiin ratkaisuihin. Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ja kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ollut huomautettavaa asiasta. Kaupunginmuseo ei nähnyt tarvetta lausunnon antamiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelman pohjalta on laadittu erillinen palomuistio, joka on hyväksytty pelastuslaitoksella. Viitesuunnitelmassa on esitetty alustavat pelastusjärjestelyt. Pelastus voidaan ratkaista tikkailta 10 metriin asti. 5. kerroksen osalta varatie on alustavasti ratkaistu varatieikkunalla, josta on yhteys alemmalle tasolle. Pelastusturvallisuusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Tarvittavat neuvottelut käydään Maanomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat uuden piharakennuksen naapuritontteja näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, arkkitehtuurin poikkeavuuteen ympäristöstään, sadeveden ohjautumiseen mahdollisesti naapurirakennuksen katolle sekä saunatilan kattoterassin aiheuttamiin melu- ja turvallisuushaittoihin.

Myös pysäköintihallin vaatimien louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat, samoin kuin autoilun lisääntyminen alueella pysäköintihallin rakentaminen myötä.



Suunnitelmia on muutettu siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuri on ilmeeltään perinteisempää ja pelkistetympää, taloyhtiön yhteiset saunatilat on sijoitettu ainoastaan kadunvarsirakennuksen pohjakerrokseen ja pysäköinti ratkaistaan kokonaan tontin ulkopuolella, jolloin autohallin louhimista ei tarvita ja pysäköintiliikenne tontille poistu kokonaan.

Kahden uudisrakennusmassan välistä, kulkusiltoja lukuun ottamatta avointa tilaa on levennetty ja rakennusmassoja yhdistänyt, tilaa sulkeva kolmas kerros on poistettu, mikä vaikuttaa etenkin naapuritontin näky-miin. Myös korkeimman rakennusmassan ylintä kerrosta on kavennet-tu, jolloin varjostava vaikutus on hieman vähentynyt ja esim. sadeve-sien ohjaus omalle tontille on helpompaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.8.–10.9.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden piharaken-nuksen naapuritonttien näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, piharakennuksen kokoon, piharakennuksen terasseihin ja niiltä pihapii-rin asuntoihin kohdistuviin näkymiin, nykyisten asuntojen arvon alene-miseen sekä uusien asuntojen tuottamaan meluun. Muistutuksissa oli-tiin myös huolestuneita sadeveden mahdollisesta ohjautumisesta naa-purirakennuksen katolle sekä ylimmän kerroksen asuntoon liittyvän kat-toterassin aiheuttamista melu- ja turvallisuushaitoista.

Myös uuden rakennuksen perustamisen vaatimien louhinta- ja räjäytys-töiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-esti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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 sekä tehdyt muutokset -liitteessä. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.10.2018 (tonttipäällikön päätös 25.9.2018, § 52).

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12534 kartta, päivätty 6.11.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12534 selostus, päivätty 6.11.2018
- 5 Havainnekuva, 6.11.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 12.7.2018, täydennetty 6.11.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa



Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------|
| 1 | Mielipiteet |
| 2 | Muistutukset |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
---------------------	---

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 31.8.2018

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastuskomentaja 24.05.2016 § 53