



24.11.2020

Asia/11

§ 694

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lapinlahdenkatu 8:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12658)

HEL 2018-013050 T 10 03 03

Hankennumero 3221_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.11.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tonttia 6.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto Oy Helsingin Lapponia: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
https://www.hel.fi/

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



24.11.2020

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020, päivitetty Kylk:n 24.11.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Lapinlahdenkadun ja Lastenkodinkujan kulmassa, osoitteessa Lapinlahdenkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen matalan liiketilasiiven paikalle. Maantasokerroksen tilat Lapinlahdenkadun puolella varataan edelleen liiketilakäyttöön. Lisärakentamisella saadaan lisää uusia asuntoja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Asunnot on tarkoitus toteuttaa vuokra-asuntoina.



Uudisosassa on asuntokerrosalaa 2 210 k-m² ja liiketilakerrosalaa 95 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 1 388 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 50. Tontin tehokkuusluku on 2,5.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakenne täydentyy umpikortteliksi. Lapinlahdenkadun katutila muuttuu ja kaupunkikuvaan muodostuu uusi moderni kerrostuma.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue kuuluu Kampin sekoittuneeseen ja tiiviiseen kaupunkirakenteseen. Kampin metroasemalle on alle 400 metriä ja vieressä sijaitsee Lastenlehdon puisto sekä Resson peruskoulu. Lähiympäristö Lapinlahdenkadun varrella koostuu pääasiassa 1900-luvun alkupuoliskolla rakennetuista, n. 5–7 kerroksisista asuinkerrostaloista.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla nykyisin sijaitseva kerrostalo on arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema ja valmistunut vuonna 1954. 7-kerroksiseen osaan liittyy matala liiketilaosiipi. Tällä hetkellä kerrostalossa on majoitustilaa, josta vuokrataan kalustettuja asuntoja suhteellisen lyhytaikaiseen käyttöön. Lapinlahdenkadun puolella on liiketiloja. Sisäpiha on avara ja valoisa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lastenkodinkujan puolella suurin sallittu kerrosluku on 7 ja Lapinlahdenkadun puolella 4. Lisäksi alueella on voimassa kaksi maanalaista asemakaavaa metrotunnelille.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta pidettiin liian korkeana ja sen katsottiin työntyvän voimakkaasti Lapinlahdenkadun katutilaan. Suunnitelman toivottiin ottavan paremmin huomioon tontin 1950-luvulla rakennetun asuintalon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone. Lisäksi ylintä kerrosta on kavennettu hiukan siten, että se ei tule kiinni 1950-luvun osaan.

Kaupunginmuseon kanssa käytyjä neuvotteluja on eritelty tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen, vastaapäisten asuntojen viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen ja siten osakkeiden arvon alenemiseen. Lisäksi uudisosan katsottiin olevan poikkeava elementti Lapinlahdenkadun kaupunkikuvassa sekä korkeuden että julkisivulinjan suhteen, rikkovan ehjän kokonaisuuden ja varjostavan katutilaa. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota keskustan toiminnallisen kokonaisuuden ja riittävien liike- ja toimitalojen säilymiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja liikenteen sujuvuuteen sekä rakennusaikana että sen jälkeen, koulu- ja päiväkotitalojen kapasiteetin ylittymiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Mielipiteissä haluttiin myös varmistaa, että kohteeseen toteutetaan asuinhuoneistoja huoneistohotellin tai muun majoitustilan sijaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone ja ylintä kerrosta on hieman kavennettu. Katupuut edellytetään säilytettäväksi tai uudelleenistutettaviksi. Tontilla edellytetään noudatettavan Helsingin viherkerrointa, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien hallintaa. Lapinlahdenkadun puolelle edellytetään sijoitettavaksi liiketilaa ja majoitus-



toiminta sallitaan ainoastaan tontin vanhaan osaan, joka jo nykyisellään toimii huoneistohotellina.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.8.– 15.9.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen sekä katujulkisivu- ja räystäslinjasta poikkeamiseen, viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen, sisäpihan rakentamiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Lisäksi muistutuksissa tuotiin esiin tuulisuuden lisääntyminen rakentamisen seurauksena sekä mahdolliset vaikutukset lintujen olosuhteisiin. Lisäksi uudisrakennukselle ehdotettiin viherkattoa tai harjakattoa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kerroskorkeuteen ja massoiteluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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 maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 kartta, päivätty 24.11.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 selostus, päivätty 24.11.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 17.8.2020, täydennetty 24.11.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

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

Otteen liitteet

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



24.11.2020

Asia/11

Liite 7

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.9.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.8.2019