§ 260
Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Käenkuja 6 asemakaavan muutokseksi (nro 12358)

HEL 2015-002145 T 10 03 03

Ksv 2483_2, Käenkuja 6, karttaruutu H4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.9.2015 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 250 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 hyväksymistä

- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot

- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta, päivätty 22.9.2015
4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 selostus, päivätty 22.9.2015, päivitetty Kslk:n 22.9.2015 päätöksen mukaiseksi
5 Havainnekuva, 22.9.2015
6 Alustava hankesuunnitelma
7 Tilastotiedot

8 Vuorovaikutusraportti 22.9.2015
9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Käenkuja 6 tontin täydennysrakentamisen. Tontille sijoittuu nykyisin asuinrakennus, jonka kaavassa osoitettu kerrosala on 2 240 k-m². Täydennysrakennuksen kerrosala on 1 400 k-m². Tontin nykyinen tehokkuus on e = 1,6. Kaavan mukaisen täydennysrakentamisen toteutuessa tehokkuus on e = 2,6. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1 400 m².

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos koskee tonttia osoitteessa Käenkuja 6. Tontti sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Katri Valan puiston eteläpuolella.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen.

Alueella on voimassa asemakaava 8559 vuodelta 1985, jossa alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Alueella on voimassa rakennuskielto 12259 (20.1.2014). Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin Kiinteistö Oy Auroranlinnan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä pysäköintikansi.

Alueen omistaa Helsingin kaupunki.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kiinteistö Oy Auroranlinnan asuinkerrostalotontin täydennysrakentaminen siten, että Käenkujan varteen sijoittuu uusi kahdeksankerroksinen pistetalo.

Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 400 k-m².

Pysäköintipaikkoja täydennysrakentamishankkeen toteutuessa on 13.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteutuminen vaikuttaa naapurirakennusten näkymiin ja valoisuuteen. Päänäkymät Katri Valan puiston suuntaan säilyvät. Käenkujan kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja eheytyy. Kaupunkirakenteen tiivistäminen hillitsee ilmastonmuutosta kaupunkitasolla ja kaupungin laajentumistarpeita. Uudisrakennuksen alustava kustannusarvio on 4,2 milj. euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 8.4.2015).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.5.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Asuntotuotantotoimiston (Att), rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat katutasokerroksen avaamiseen umpinaisen seinäpinnan sijaan.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle saapunut mielipiteitä. Keskustelutilaisuudessa ei hankkeen osalta noussut esille asioita.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- HSY vesihuolto
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- pelastuslautakunta
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta, päivätty 22.9.2015
4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 selostus, päivätty 22.9.2015
5 Havainnekuva, 22.9.2015

6	Alustava hankesuunnitelma
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti 22.9.2015
9	Osa päätöshistoriaa

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.4.2015

HEL 2015-002145 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 10.4.2015

Kaupunginmuseo on tutustunut Käenkuja 6:n asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen sekä hankesuunnitelmaan. Museo esittää lausuntonaan seuraavan.

Käenkuja 6:n tontti on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen” välittömässä läheisyydessä Käenkujan varrella vastapäätä entistä OTK:n korttelia. Hämeentien ja Käenkujan kulmauksessa sijaitsee vuonna 1933 valmistunut entinen OTK:n pääkonttori (suunn. Väinö Vähäkallio, Georg Jägerroos ja Antero Pernaja), jonka jatkeena ovat laajennusosat: vuoden 1939 punatiilinen laajennus suunnittelijat Georg Jägerroos ja Pauli A. Salomaa ja vuoden 1964 laajennus suunnittelijanaan Leevi Aarnio.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Käenkuja 6:n tontille kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevan pysäköintikannen paikalle Käenkujan varteen. Autopaikoitus sijoitetaan pihakannen alle.

Käenkujan pohjoispuolen voimassa oleva asemakaavaratkaisu perustuu tonttien Vilhovuorenkujan puolelle sijoitettuihin korkeisiin pistetaloihin ja Käenkujan mataliin liikerakennuksiin ja autokansiratkaisuun. Pistetalot sijoittuvat Käenkujan matalia kadunvarsirakennuksia taaemmaksi. Kaupunginmuseo esittää, että nyt esillä oleva täydennysrakentaminen noudattaisi naapuritonttien periaatetta ja katutasoon avautuisi tiloja umpinaisen seinäpinnan sijaan.

Asuintalon rakentaminen liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisena tulisi vaikuttamaan Käenkujan katutilaan, joka muuttuu aikaisempaa pimeämmäksi ja kapeammaksi.

Kaupunginmuseo puoltaa esillä olevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.4.2015

HEL 2015-002145 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1204-00/15 sekä asemakaavaluonnoksesta, osoitteessa Käenkuja 6, 8.5.2015 mennessä. Muutosalue sijaitsee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) ja koskee korttelin 250 tonttia 2.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Nykyisen As. Oy Auroranlinnan vuokrakerrostalotontin pysäköintilaitos korvataan osittain kahdeksankerroksisella asuinkerrostalolla. Tontin uusi rakennusoikeus on 3 440 k-m².

Kaikki prosessiin liittyvät asiakirjat kuten asemakaavaluonnos ja selostusluonnos, joista kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa, tulee viedä Ahjojärjestelmään lausuntopyynnön liitteinä. Lisätiedon antajat ovat rakennusviraston yhteyshenkilöt asian valmistelussa.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa muutosasiassa.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi