§ 406
Kaartinkaupungin korttelin 50 tontin 10, tason -1.0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotus (nro 12082)

HEL 2011-002535 T 10 03 03

Ksv 2461_2, Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36, karttaruutu G3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 50 tontin, 10 tason -1.0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen

- laskutus, Halke Puusaari

- laskutus, Ksv Koski

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Sakari Montonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
sakari.montonen(a)hel.fi

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 kartta, päivätty 13.12.2011
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 selostus, päivätty 13.12.2011
4	Havainnekuva: kattokuva
5	Havainnekuva: sisäpiha
6	Havainnekuva: kattolinjan muutos
7	Viranomaisen kannanotto
8	Mielipidekirje
9	Kustannukset
10	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 selostus, päivätty 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano Liite 9
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättänee

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 50 tontin, 10 tason -1.0 yläpuolella, asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Samalla lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättänee

– kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen

- laskutus, Halke Puusaari

- laskutus, Ksv Koski

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten (AL) korttelin 50 tontti 10 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kiinteistö Oy Brondankulman rakennusta laajennetaan rakennuksen korkuisella pihasiivellä, kattokerroksen teknisiä tiloja muutetaan toimistokäyttöön ja piha katetaan lasikatteella. Rakennusoikeus on 14 500 k-m2 ja rakennusoikeuden lisäys nykyiseen kaavan verrattuna 7 692 k-m2. Tonttitehokkuusluku on e = 8,5. Katutason tilat tulee käyttää ravintola-, myymälä- tai muina asiakaspalvelutiloina. Arvokas rakennus suojellaan sr-2-määräyksellä. Nykyisen asemakaavan kulkuyhteysvaraus metroasemalle muutetaan maanalaisen raideliikenteen yhteysvaraukseksi. Autopaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee osoitteessa Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Yleiskaava ja asemakaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen.

Tontilla voimassa oleva asemakaava nro 6629 on vahvistettu vuonna1959. Kaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin Eteläesplanadin puoleisella osalla tulee varata katutasossa tai

sen alapuolella olevissa rakennuksen osissa kulkuyhteydet metroasematiloihin. Tonttitehokkuusluku on e = 4,0 ja tontin rakennusoikeus 6 808 k-m2.

Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet

Kaupunginhallituksen 24.8.1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2). Kaupunginvaltuuston (23.6.1976) ohjeen mukaan tonttitehokkuus on enintään e = 4,0, mutta siitä voidaan poiketa, jos tontilla on rakennus, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Oy Brondakulman kiinteistö on osa liikekeskustaa. Eteläesplanadin ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla sijaitseva liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1975. Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelemassa rakennuksessa on kahdeksan kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. Toimistorakennuksen katutasokerros on myymäläkäytössä. Kellarikerroksissa on autopaikkoja ja myös rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia kokous- ja myymälätiloja. Tontilla käytetty, rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on hakijan tekemän laskelman mukaan 7 918 k-m2 ja rakennuksen koko laajuus 9 573 k-m2.

Suojelukohteet

Muutosalue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009, Esplanadi-Bulevardi). Rakennuksen suojelutavoitteet on määritelty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennuksen kehittäminen, liikekeskustan vahvistaminen ja arvokkaan rakennuksen säilyttäminen sekä maanalaisen raideliikenneaseman kulkuyhteysvarauksen säilyttäminen.

Yleisperustelu ja kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 14 500 k-m2, jossa on lisäystä 7 692 k-m2 voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tontilla olevaan rakennukseen verrattuna lisäystä on 4 927 k-m2.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeuslukuun, 14 500 k-m2, on sisällytetty myös ne rakennuksen kellarikerrosten varastotilat, jotka palvelevat rakennuksen pääkäyttötarkoitusta toimisto- ja liikekäyttöä. Asemakaavan muutoksen tonttitehokkuus on e = 8,5.

Nykyisen asemakaavan varaus metroaseman kulkuyhteyden järjestämisestä tontilla säilytetään, niin että yhteysvaraus on maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Autopaikkavaatimus on vähintään 15 autopaikkaa ja enintään 1 ap/200 myymäläkerrosalaa ja 1 ap/500 toimistokerrosalaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Suojelukohteet

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus suojellaan sr2-kaavamääräyksellä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi kiinteistön ja liikekeskustan palvelujen kehittäminen sekä kaupunkikuvassa arvokkaan rakennuksen suojeleminen. Kulkuyhteysvaraus maanalaiselle metroasemalle muutetaan yhteysvaraukseksi maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Lisärakentaminen rajoittaa jonkin verran naapurikiinteistöjen näkymiä. Kattokerroksen laajennus näkyy kaupunkikuvassa. Lisärakentamisen vaikutus liikennemääriin ei ole merkittävä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja on 21.12.2010 (hakemus saapunut 30.12.2010) hakenut asemakaavan muuttamista siten, että kiinteistön käytettävyyttä voidaan kehittää, sisäpihalle rakentaa uudisrakennusosa, sisäpiha kattaa liiketilaksi ja kellaritiloihin sijoittaa myymälä- ja ravintolatiloja ja ylimpiin kerroksiin ravintolatiloja.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.9.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.–31.10.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n Vesihuolto on ilmoittanut että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Viranomaisen kannanotto on liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta.

Saapunut mielipidekirje on liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui rakennussuojelua, huoltotiloja ja autopaikkojen sijoittamista koskeviin kaavamääräyksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että huoltoa ja rakennussuojelua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Saraco D&M Oy ilmoittaa ING Brondankulman puolesta, että huoltotiloja koskeva määräys tulisi kirjoittaa niin, että tiloista on reitit koko kiinteistöön ja huoltotiloista kadulle peruuttaminen sallittaisiin. Rakennussuojelumääräyksen tulee koskea vain kadunpuoleisia julkisivuja ja lasikatteiseen tilaan tulee saada tehdä kulkusiltoja ja autopaikkoja sijoittaa edelleen myös sisäpihalle.

Vastine

Huoltotiloja koskeva määräys on muutettu mielipiteen mukaiseen muotoon. Liikenneturvallisuuden vuoksi huoltotiloista kadulle peruuttaminen on tarpeen kieltää. Rakennussuojelumääräys on nykykäytännön mukainen eikä ole esteenä rakennuksen toiminnalliselle kehittämiselle. Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty kulkusiltojen rakentamismahdollisuus lasikatteiseen tilaan. Nykyinen piha paikoitus on tarpeen poistaa uudisrakentamisvaiheessa.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	1 702	6 808
Yhteensä	1 702	6 808

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	1 702	14 500
Yhteensä	1 702	14 500

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistänee yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi

Sakari Montonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
sakari.montonen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 kartta, päivätty 13.12.2011
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12082 selostus, päivätty 13.12.2011
4	Havainnekuva: kattokuva
5	Havainnekuva: sisäpiha
6	Havainnekuva: kattolinjan muutos
7	Viranomaisen kannanotto
8	Mielipidekirje
9	Kustannukset

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano Liite 9
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu