



15.02.2012

Kaj/8

## § 35

### Detaljplaneändring för tomten nr 21007/6, kvarteren nr 21016 och 21017, tomten nr 21021/2 och park- och gatuområde i Hermanstad (nr 12047)

HEL 2011-001275 T 10 03 03

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 21007, kvarteren nr 21016 och 21017, tomten nr 2 i kvarteret nr 21021 och park- och gatuområde i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12047, daterad 5.5.2011 och ändrad 20.12.2011.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päättöshistoria
- 6 Oheismateriaalia

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Beslutsförslag

### 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



15.02.2012

Kaj/8

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 21007, kvarteren nr 21016 och 21017, tomten nr 2 i kvarteret nr 21021 och park- och gatuområde i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12047, daterad 5.5.2011 och ändrad 20.12.2011.

## Sammandrag

Området ligger i östra innerstaden på adresserna Fenixbranten 11 och Veterinärsgatan 7 och vid Sörnäsgatan.

Detaljplaneändringen ändrar två tomter för verksamhetslokaler till bostadstomter. Av en tomt för verksamhetslokaler vid Sörnäsgatan, på vilken byggandet inte har realiserats, och av en liten del av parken bildas tre tomter för flervåningshus. Samtidigt görs det möjligt att ändra laboratoriebyggnaden på en annan tomt för verksamhetslokaler till bostäder. Det görs möjligt att i kvarteren nr 21016 och 21017 anlägga bilplatserna för de nya tomter för flervåningshus som bildas. Dessutom ändras Sörnäsgatans gatuområde till en tomt nr 21015/2 i ett kvartersområde för bilplatser.

Området som ska ändras har en yta på 9 424 m<sup>2</sup> och den totala våningsytan uppgår till 8 220 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda våningsytan minskar i detaljplaneändringen med 380 m<sup>2</sup>.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

För området gäller detaljplanerna nr 11481 (vann laga kraft 20.4.2007) och nr 10900 (vann laga kraft 25.10.2002) i vilka området tas upp som kvartersområde för verksamhetslokaler, kvartersområde för bilplatser, park och gatuområde. Området har byggrätt på sammanlagt 8 600 m<sup>2</sup> vy.

Området är i huvudsak i Senatfastigheters ägo. Bostadsaktiebolaget Asunto Oy Helsingin Sininen kuu äger tomten för bilplatser nr 21017/4.

Tomten för verksamhetslokaler nr 21007/6, där byggandet inte har realiserats, har en stallbyggnad i två våningar som uppfördes på 1950-talet och som i enlighet med den gällande detaljplanen föreslås bli riven. Laboratoriebyggnaden på tomten nr 21021/2 daterar från 1980-talet och huset har utbyggt betydligt på 1990-talet.

Området består mestadels av gamla kvartersbyggnader där naturmiljön består av växtligheten på gårdarna. Området omfattar även en liten del av Hermanstadsparken som används som en grönförbindelse för gång- och cykeltrafiken mellan Hermanstadsparken och Sörnäsgatan.



Det planerades bostäder på den obebyggda tomten för verksamhetslokaler nr 21007/6 redan år 2000 då detaljplanen för Södra Hermanstad bereddes. Närheten till Partitorgets frysanläggning och den stora mängden ammoniak som Partitorget använder har dock hittills hindrat bostadsbyggandet i området. Nu ska frysanläggningen förnyas och ammoniak slutar användas som det huvudsakliga kylmediet.

#### Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen har som mål att göra det möjligt att ändra laboratoriebyggnaden på tomten nr 21021/2 till bostäder och att ändra tomten för verksamhetslokaler vid Sörnäsgatan till tre tomter för flervåningshus som fortsätter bostadshusraden vid Sörnäsgatan. I och med ändringen blir Sörnäsgatans karaktär som en bostadsbetonad tomtgata starkare och laboratoriebyggnaden stadsbildsmässigt lämpligare för Södra Hermanstad. Ändringen lockar flera nya invånare till området vid goda kollektivtrafikförbindelser.

I detaljplaneändringen ändras tomten för verksamhetslokaler nr 21007/6 och en liten del av parken till tomter för flervåningshus nr 21007/8–10. Tomten för verksamhetslokaler nr 21021/2 blir en tomt för flervåningshus. Det görs möjligt att i kvarteren nr 21016 och 21017 anlägga bilplatserna för de tomter som bildas.

Detaljplaneområdet har en yta på 9 424 m<sup>2</sup> och den totala våningsytan uppgår till 8 220 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda våningsytan minskar i detaljplanen med 380 m<sup>2</sup>.

Parkeringen i området ordnas i en underjordisk parkeringsanläggning och på parkeringsplatser vid Sörnäsgatan. Parkeringen förvaltas av Etelä-Hermannin pysäköinti Oy och bostadsaktiebolagen blir delägare i parkeringsbolaget. För kvartersområdet för flervåningshus ska det anläggas 1 bilplats/140 m<sup>2</sup>. I kvartersområdena för bilplatser nr 21016 och 21017 har all kapacitet inte utnyttjats och den tas i bruk i detaljplaneändringen.

Miljöolägenheterna av Partitorget har blivit lösta med detaljplanebestämmelser för tomterna för flervåningshus. De nya bostadshusen ligger på cirka 100 meters avstånd från Partitorgets frysanläggning. Säkerhetsavståndet fastställdes på basis av tidigare säkerhetsgranskningar i samband med att Södra Hermanstad planlades och avståndet baserar sig på utlåtandena från Säkerhets- och kemikalieverket och räddningsverket i de tidigare planläggningsfaserna. Eftersom kraven på säkerhetsavstånd inte uppfylls på alla ställen har det för tomterna angetts en bestämmelse enligt vilken byggnaderna får tas i bruk först efter att den risk som ammoniak i Partitorgets frysanläggning medför har eliminerats. På



15.02.2012

Kaj/8

tomterna nr 21007/8–10 ges dessutom minimikrav på ljudisoleringen på fasaderna mot Partitorget.

#### Konsekvenser av att detaljplaneändringen genomförs

Detaljplaneändringen gör Södra Hermanstad till ett mer bostadsbetonat område. Sörnäsgatans karaktär blir mer sammanhängande och laboratoriebyggnaden ändras så att den bättre passar in i stadsbilden i området. Den outnyttjade parkeringskapaciteten på Sörnäsgatan tas i bruk och de planerade parkeringsrutorna anläggs.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Senatfastigheter har ansökt om detaljplaneändring (23.11.2010 och 11.2.2011) i syfte att ändra tomterna för verksamhetslokaler nr 21007/6 och 21021/2 i sin ägo till bostadstomter. Kvartersområdena för bilplatser nr 21016 och 21017 ingår i området för detaljplaneändringen på stadens initiativ.

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 (daterat 2.3.2011) och ett utkast till detaljplan.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret, Helsingfors stads registratorskontor och Vallgårds bibliotek 14.3–4.4.2011 och på stadsplaneringskontorets webbplats.

#### Myndighetssamarbete och åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med ekonomi- och planeringscentralen, byggnadskontoret och miljöcentralen.

Myndigheternas ställningstaganden gällde eventuella andra användningsändamål för parken, buller och föroreningar i marken. De frågor som miljöcentralen tog upp har beaktats i beredningen av förslaget till detaljplan.

Under beredningen av detaljplaneändringen fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning en skriftlig åsikt om utkastet till detaljplan. Åsikten gällde de eventuella ändringarna på kvartersområdena för bilplatser.



I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikten i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

## Dimensionering

Detaljplaneområdet har yta på 9 424 m<sup>2</sup>, varav 6 153 m<sup>2</sup> är kvartersområde för flervåningshus, 2 108 m<sup>2</sup> kvartersområde för bilplatser, 542 m<sup>2</sup> gatuområde och 621 m<sup>2</sup> parkområde. I den gällande detaljplanen är 5 421 m<sup>2</sup> kvartersområde för verksamhetslokaler och 1 353 m<sup>2</sup> park.

## Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 10.6–11.7.2011 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljönämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och affärsverket Helsingfors Energi har avgett utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Det föreslås i utlåtandena att en transformatorstation ska tilläggas i parkområdet. Uppmärksamhet fästs dessutom vid hur bostädernas nödutgångar ska ordnas. För utlåtandena och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i den bifogade rapporten om växelverkan.

Efter att förslaget hade hållits offentligt framlagt lämnade Etelä-Hermannin pysäköinti Oy in en ansökan om att bilda en ny parkeringstomt av Sörnäsgatans gatuområde. Dessutom framställde Senatfastigheter begäran om en justering av teknisk karaktär i förslaget till detaljplaneändring.

## Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena har förslaget justerats enligt följande:

- Med anledning av Helsingfors Energis utlåtande har det i parkområdet tillagts ett område (te) till vilket man får i nivå med Sörnäsgatan förlägga lokaler för kommunal teknisk försörjning.

Övriga ändringar efter framläggandet:

- Med anledning av begäran från Senatfastigheter och förhandlingar med räddningsverket har beteckningen am1 ändrats att lyda enligt följande: Byggnadsyta eller dess del där de lokaler som uppförs på den inte får tas i bostadsbruk innan risken av ammoniak i Partitorgets frysanläggning har



eliminerats. Samtidigt har gränserna för beteckningen på tomten nr 21021/2 ändrats så att den gäller bara för östra delen av byggnadsområdet där 100 meters säkerhetsavstånd till frysanläggningen inte uppfylls.

- Med anledning av Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:s ansökan har tomten för bilplatser nr 21015/2 tillagts i detaljplaneändringen. Härmed ökade ytan för detaljplaneändringen med 198 m<sup>2</sup>.
- Gränserna mellan de nya tomterna nr 21007/8–10 har ändrats så att gårdsområdena på tomterna blir mer funktionella.

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

#### Hörande av intressenter

Grannarna, dvs. Senatfastigheter och Partitorget, hördes om tillägget av en ny tomt i kvartersområdet för bilplatser i detaljplaneändringen. Ingendera hade någonting att invända mot ändringen. Myndighetssamarbete i frågan bedrevs med byggnadskontoret och ekonomi- och planeringscentralen.

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 21.11.2011 beslutade godkänna det med Senatfastigheter 10.10.2011 undertecknade villkorliga markanvändningsavtal som gäller för tomten nr 2 i kvarteret nr 21021, tomten nr 6 i kvarteret nr 21007 och parkområdet norr om denna i 21 stadsdelen (Hermanstad) som sammanhänger med förslaget till detaljplaneändring nr 12047.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päätöshistoria

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



15.02.2012

Kaj/8

rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2012 § 133

HEL 2011-001275 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 447



15.02.2012

Kaj/8

HEL 2011-001275 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 T2, Fenixinrinne 11, Eläinlääkärintäkatu 7

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tontin nro 2 ja korttelin nro 21007 tontin nro 6 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen toimitilarakennusten tonttien (KTY) ja puisto-alueen (VP) osan muuttamisesta asuinkäyttöön (AK) on tehnyt niiden omistaja Senaatti-kiinteistöt. Autopaikkatontit ovat mukana kaavamuutoksessa kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa KTY-tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varressa sijaitseva KTY-tontti 21007/6 ja sen pohjoispuolella oleva puistoalueen osa kolmeksi asuinkerrostalotontiksi. AK-tonttien kokonaiskerrosala olisi 8 220 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa toimitilatonttien ja puistoalueen osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

### Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36451  
esko.patrikainen(a)hel.fi