



25.04.2012

Kaj/14

## § 100

### Detaljplaneändring för tomten nr 31134/2 på Drumsö (nr 12021)

HEL 2011-001312 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12021, daterad 9.12.2010 och ändrad 29.11.2011 och 2.4.2012.

#### Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle återremittera framställningen för ny beredning utgående från att byggrätten inskränks och att det utreds vilka dagvårdstjänster och andra tjänster som behövs i området.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011
- 5 Päättöshistoria

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1



25.04.2012

Kaj/14

Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12021, daterad 9.12.2010 och ändrad 29.11.2011 och 2.4.2012.

## Sammandrag

Tomten ligger på adressen Melkögatan 15.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra en tomt för industri- och lagerbyggnader (T) till en tomt för flervåningshus (AK), på vilken det får uppföras två bostadshus, det ena i åtta våningar och det andra i fem–sex våningar. Industribyggnaden på tomten rivs. Byggrätten uppgår till 5 900 m<sup>2</sup> vy och tomtexploateringstalet är 1,7, vilket är mindre än tomtexploateringstalet i den nuvarande detaljplanen, 2,0. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara platsmurat rödtegel och treskiktsputs. Bilplatserna ska anläggas i underjordiska lokaler på tomten.

Med stöd av ett beslut av stadsstyrelsen har bestämmelsen om bostädernas genomsnittliga minimiyta strukits i förslaget till detaljplan.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

#### Beslut

Enligt principerna för markanvändningen på de centrala tomterna för verksamhetslokaler i Hallonnäs, godkända av stadsplaneringsnämnden 23.3.2006, kan tomterna för verksamhetslokaler i kvarteret nr 31134 ändras till bostadstomter.

#### Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett område dominerat av flervåningshus.

Enligt den gällande detaljplanen (fastställd år 1985) utgör området kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) och tomtexploateringstalet är 2,0 (6 956 m<sup>2</sup> vy).

#### Ägandeförhållanden



25.04.2012

Kaj/14

Tomten är i privat ägo.

#### Allmän beskrivning av området

Tomten har en industri- och lagerbyggnad i tre våningar som uppfördes år 1965. Byggnadens våningsyta uppgår till 4 400 m<sup>2</sup>. Tomten ligger i ett arbetsplats- och bostadsområde med mångsidiga funktioner. Servicen är koncentrerad till det näraliggande området Heikasplatsen. Kvarteret nr 31134 är huvudsakligen i bostadsbruk. Området väster om Melkögatan är företagsområde.

#### Skyddsobjekt

I detaljplaneområdet finns inga byggnader som stadsmuseet föreslår bli skyddade. I stadsplaneringskontorets utredning om verksamhetsbyggnader i Hallonnäs uppskattas byggnaden inte ha något särskilt arkitektoniskt värde och bara litet historiskt värde. Enligt utredningen passar huset dåligt i den omgivande stadsbilden.

#### Miljöstörningar

Trafiken på gatan medför bullerolägenheter. Det har gjorts en miljöteknisk basutredning om användningshistorien för företagen och om markföroreningarna och saneringsbehovet i området. Det har konstaterats förorenad mark i objektet.

#### Innehållet i detaljplaneändringen

##### Mål

Detaljplaneändringen har som mål att göra det möjligt att bygga bostäder som kompletterar kvarteret och gatubilden på ett naturligt sätt. Man vill också göra det möjligt att förlägga närservice i en liten skala på tomten.

#### Kvartersområde för bostadshus (AK)

Av tomten nr 31134/2 bildas en tomt för flervåningshus (AK) i enlighet med referensplanen. Ett bostadshus i åtta våningar placeras vid Melkögatan och ett bostadshus i fem–sex våningar i bakre delen av tomten. Till tomten ska förläggas butiker, restauranger och andra lokaler för kundservice på minst 200 m<sup>2</sup>. Också lokaler för barndaghem får byggas på tomten. Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara platsbytt rött tegel och täckande puts.

Tomten har byggrätt på 5 900 m<sup>2</sup> vy (tomtexploateringsstalet är 1,7). Det ska anläggas minst en bilplats per 100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Alla bilplatser ska förläggas till underjordiska lokaler på tomten. Tomtens yta uppgår till 3 478 m<sup>2</sup>.



25.04.2012

Kaj/14

### Markens byggbarhet och renhet

Markföreningarna ska vidare utredas under rivningen av byggnaden innan bygglov beviljas. Den förorenade marken ska saneras innan byggandet inleds.

### Miljöstörningar

Ytterväggarna, fönstren och de övriga konstruktionerna mot gatan ska ha ljudisolering mot trafikbuller på minst 34 dB (LAeq).

### Konsekvenser av att detaljplaneändringen genomförs

Detaljplaneändringen från en tomt för industri- och lagerbyggnader till en bostadstomt kompletterar kvarteret nr 31134 som i sin helhet ska bli ett bostadskvarter genom de aktuella ändringarna i detaljplanen. Byggandet ökar bostadsutbudet på Drumsö vid god service och goda trafikförbindelser och parker. Vyerna från grannhusen ändras dock så att de från vissa delar av husen blir smalare men å andra sidan blir de från vissa andra delar av husen mycket vidare när industribyggnaden rivs.

### Planeringsfaser och växelverkan

Tomtägaren RMS Invest Oy har 18.2.2009 ansökt om detaljplaneändring i syfte att kunna ta en industritomt i ett bostadskvarter i bostadsbruk.

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 14.10.2010).

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

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Drumsö bibliotek 28.10–19.11.2010 och på stadsplaneringskontorets webbplats.

### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och stadsmuseet.

Stadsbildskommissionen behandlade projektet 6.10.2010 och beslutade tillstyrka planen med vissa påpekanden. Kommissionen anser att det är viktigt för helhetsintrycket att ge den nedersta våningen mot gatan en starkare funktion och att betona den visuellt.



25.04.2012

Kaj/14

Kommissionen rekommenderar att möjligheterna utreds att uppföra affärslokaler i två våningar eller att göra bostadsvåningen i nivå med gårdsdäcket indragen. Grönrummet är ett specialutrymme och en lyckad lösning förutsätter god och sakkunnig specialplanering.

Miljöcentralen har meddelat att det är nödvändigt att undersöka markföroreningarna på tomten och att noggrannare utreda tomtens tidigare användningshistoria. I planeringen av bostadshuset ska man beakta det eventuella bullret från ventilationsanordningarna på huset som bevaras på granntomten nr 31134/9.

### Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning tre skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter per telefon.

Åsikterna gällde ändringen av industritomter till bostadstomter, den fritt finansierade bostadsproduktionen med genomsnittlig bostadsyta på minst 75 m<sup>2</sup> och det för höga och täta byggandet, bilplatsskyldigheten och den otillräckliga servicen och saknaden av en helhetsplan.

I planlägningsarbetet har åsikterna beaktats så att kravet på genomsnittlig bostadsyta anges i en detaljplanebestämmelse. Tomtexploateringen följer jämlikt den tomtexploatering som använts i andra detaljplaneändringar för området.

För myndigheternas ställningstaganden, åsikterna och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan.

### Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 21.1–21.2.2011. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Miljöcentralen, fastighetsnämnden och byggnadskontoret avgav utlåtande om förslaget.

### Anmärkningar

Drumsö-Sällskapet rf anser att byggrätten är alldeles för hög, kravet på bostädernas genomsnittliga yta orimlig, minimikravet på bilplatser för lågt och bestämmelsen om att förlägga butiker, restauranger och andra lokaler för kundservice på minst 100 m<sup>2</sup> alldeles otillräcklig. Det ska byggas lokaler för barndaghem på tomten. Det är oroväckande att antalet arbetsplatser jämt minskar medan nyproduktionen ökar.



Den andra anmärkaren kräver att detaljplaneändringen på juridiska grunder (1 §, 5 § och 54 § i markanvändnings- och bygglagen) ska återremitteras eftersom följande anges i lagen: "Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte." Tomtexploateringstalet är för högt, våningstalen för stora och avståndet för kort mellan bostadshuset mot gården och huset på granntomten. Uppgifterna i detaljplaneändringen är bristfälliga och de innehåller sakfel. Det anges ensidiga och tendentiösa uppgifter. Våningstalen för grannhusen är felaktiga. Man ljuger om hur vyerna ändras. Det är inte nödvändigt att ändra användningsändamålet till enbart bostäder. Även andra funktioner än boende kan stanna i området.

Enligt förslaget till detaljplaneändring ska butiker, restauranger och andra lokaler för kundservice på minst 200 m<sup>2</sup> förläggas till tomten. Också lokaler för barndaghem får byggas på tomten.

Avståndet från byggnaden mot gården på tomten nr 31134/2 till anmärkarens byggnad på tomten nr 31134/6 är 27 meter (23,5 meter i det framlagda förslaget), vilket är två meter mer än avståndet från Teräskonttoris nuvarande lagerbyggnad. Den planerade byggnadens sida mot grannen är dessutom delvis en våning lägre än grannhuset. Takfotshöjden på det planerade flervåningshuset är i den ändrade detaljplanen +27,80 mot gården (i det framlagda förslaget +31,20).

#### Utlåtanden

Byggnadskontoret fäster avseende vid att marken på tomten är förorenad. Marken ska saneras innan byggandet inleds. Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen inte ska behandlas vidare förrän förhandlingarna i enlighet med det markpolitiska beslutet har förts med tomtägaren och ett avtal har ingåtts.

Som svar på byggnadskontorets anmärkning konstateras det att det anges en bestämmelse om marksanering i detaljplanen.

För anmärkningarna, utlåtandena och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan.

#### Övriga ändringar

Referensplanen för tomten har justerats i liten mån med anledning av behovet att dimensionera de gemensamma lokalerna för invånarna.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av anmärkningarna och utlåtandena har förslaget ändrats enligt följande:



25.04.2012

Kaj/14

- Byggnadsytan för den byggnad som planerats mot tomtgården har flyttats 3,5 meter längre bort från gränsen till granntomten nr 31134/6 och byggnadens översta våning har på byggnadssidan mot öster gjorts en våning lägre.

#### Övriga ändringar

- På gården har det anvisats en byggnadsyta för ett förråd för friluftsutrustning och de underjordiska lokalerna (ma) har utvidgats så att de motsvarar den justerade dimensioneringen av de gemensamma lokalerna för invånarna.
- Terrasseringen på den översta våningen i huset mot gatan har i någon mån ändrats och våningstalet har justerats till åtta våningar enligt terrängens höjdläge.

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

Stadsstyrelsen konstaterar att stadsstyrelsen 28.3.2011 beslutade godkänna det med RMS Invest 9.3.2011 undertecknade villkorliga markanvändningsavtalet.

#### Ändring införd av stadsstyrelsen 6.2.2012

Stadsstyrelsen beslutade 6.2.2012 återremittera ärendet för ny beredning utgående från att kravet på bostädernas genomsnittliga yta på 75 m<sup>2</sup> stryks i detaljplanebestämmelserna och -beteckningarna.

Förslaget till detaljplan har ändrats så att bestämmelsen ovan har strukits i detaljplanen. Genomförandeplaneringen har redan fortskridit långt i fråga om bostadsobjektet och en företrädare för planeraren har påskyndat ett godkännande av detaljplanen. I detaljplaneförslaget har antalet bilplatser bestämts enligt våningsytan (1 bp/100 m<sup>2</sup> vy) och inte enligt antalet bostäder. Ändringen påverkar därför inte antalet bilplatser. Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012



25.04.2012

Kaj/14

- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011
- 5 Päätöshistoria

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

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

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Rakennusvirasto  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.04.2012 § 323

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 ja 2.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12021 mukaisena.

06.02.2012 Palautettiin

Esittelijä





25.04.2012

Kaj/14

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 385

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Ksv 0790\_10, Melkonkatu 15, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennusala on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäsvivulla kerrosta matalammaksi.
- tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m2 myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Muut muutokset

- pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistetun mitoituksen mukaisesti.
- kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



25.04.2012

Kaj/14

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*
- laskutus, Halke \*\*\*\*\*
- laskutus, Ksv \*\*\*\*\*

Käsittely

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0



25.04.2012

Kaj/14

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

[leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

[satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)