



06.06.2012

Kaj/11

§ 200

Detaljplaneändring för tomterna nr 31134/7 och 8 på Drumsö (nr 12022)

HEL 2011-001344 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12022, daterad 9.12.2010 och ändrad 24.4.2012.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera detaljplanen för ny beredning utgående från att byggrätten minskas från den nu föreslagna.

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
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12022 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 24.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12022 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 24.4.2012, päivitetty Kslk:n 24.4.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 24.4.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 24.4.2012
- 5 Päätöshistoria ennen 24.4.2012
- 6 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



06.06.2012

Kaj/11

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 7 och 8 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12022, daterad 9.12.2010 och ändrad 24.4.2012.

Sammandrag

Tomterna ligger på Skinnbyxvägen 1 och 3.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera en kontors- och affärstomt till en tomt för flervåningshus (AK) på vilken det får uppföras två bostadshus i 6–8 våningar. De nuvarande husen rivs. Byggrätten för tomten är 5 600 m² vy och tomtexploateringsstalet 1,7. På minst 50 % av tomtens bostadsvåningsyta i detaljplanen ska det byggas bostäder med två eller fler sovrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska uppgå till minst 80 m² lägenhetsyta. Bestämmelsen gäller inte hyresbostadsproduktion. Det huvudsakliga fasadmaterialet för husen ska vara platsbytt rödtegel och treskiktsputs. Bilplatserna ska förläggas till underjordiska lokaler på tomten.

Föredraganden

Utgångspunkter

Beslut

Enligt principerna för markanvändningen på de centrala tomterna för verksamhetslokaler i Hallonnäs, godkända av stadsplaneringsnämnden 23.3.2006, får tomterna för verksamhetslokaler i kvarteret nr 31134 omdisponeras för bostadsbruk.

Planläggningsläge

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



Tomten nr 7 utgör i detaljplanen fastställd år 1966 kvartersområde för affärsbyggnader (AL) i vilket det får byggas ett hus i tre våningar. Tomtexploateringstalet är 1,0 (1 659 m² vy). Tomten nr 8 tas i detaljplanen godkänd av stadsfullmäktige år 1993 upp som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) i vilket det får uppföras en högst 16 meter hög byggnad. Byggrätten för tomten är 3 272 m² vy (e = 2,0).

Ägandeförhållanden

Tomterna är i privat ägo.

Allmän beskrivning av tomten

På tomten nr 7 finns en affärs- och kontorsbyggnad i tre våningar från 1970 och på tomten nr 8 en kontorsbyggnad i fem våningar med idrottslokaler från 1975.

Tomterna ligger i arbetsplats- och bostadsområdet Hallonnäs där servicen är koncentrerad till den näraliggande Heikasplatsen. Kvarteret nr 31134 är huvudsakligen i bostadsbruk. Området öster om Hallonnäsgatan utgör företagsområde. Söder om Skinnbyxvägen finns ett bostadskvarter.

Skyddsobjekt

I detaljplaneområdet finns inga byggnader som föreslås bli skyddade av stadsmuseet. I stadsplaneringsnämndens utredning om byggnaderna för verksamhetslokaler i Hallonnäs uppskattas de nuvarande husen som arkitektoniskt vanliga och de anses inte ha något särskilt historiskt värde. De är dock ett synligt och positivt element i stadsbilden.

Miljöstörningar

Trafiken på gatan medför buller. En miljöteknisk grundutredning har gjorts upp om de lokala företagens verksamhetshistoria, markföroreningarna och saneringsbehovet. Förorenad mark har konstaterats i objektet.

Innehållet i detaljplaneändringen

Mål

Målet för detaljplaneändringen är att bygga bostadshus som på ett naturligt sätt kompletterar kvarteret och gatubilden och passar in i de aktuella planerna att ändra granntomterna nr 31134/2 och 9. Avsikten är dessutom att göra det möjligt med närservice i liten skala i området.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)



I enlighet med referensplanen har det av tomterna nr 7 och 8 bildats en tomt nr 19 i ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Två bostadshus i 6–8 våningar uppförs vid gatan så att vyer öppnar sig mellan husen. På minst 50 % av tomtens bostadsvåningsyta i detaljplanen ska sådana bostäder byggas som har två eller fler sovrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska uppgå till minst 80 m² lägenhetsyta. Bestämmelsen gäller inte hyresbostadsproduktion. Till tomten ska förläggas butiker eller andra lokaler för kundservice på minst 100 m². Tomten får också inrymma daghemslokaler för barn. Det huvudsakliga fasadmaterialet för byggnaderna ska vara platsbytt rödtegel eller täckande puts.

Den nya tomtens yta är 3 318 m² och byggrätten uppgår till 5 600 m² vy (e = 1,7). Det ska anläggas minst en bilplats per 100 m² bostadsvåningsyta. Bilplatserna ska förläggas till underjordiska lokaler på tomten.

Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av de nödvändiga nätverken för samhällsteknisk försörjning.

Markens byggbarhet och renhet

Föroreningarna i marken ska vidare utredas under rivningen av husen innan bygglov beviljas och den förorenade marken ska saneras innan byggarbetena inleds.

Miljöstörningar

Ljudisoleringen mot trafikbuller på ytterväggarna, fönstren och de övriga konstruktionerna i bostäderna mot gatan ska uppgå till minst 34 dB(LAeq).

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön och stadsbilden

Att omdisponera affärs- och verksamhetslokalstomterna till bostadstomter i enlighet med detaljplaneändringen kompletterar kvarteret nr 31134 som i aktuella detaljplaneändringar kommer nästan helt att ändras till ett bostadskvarter. Byggandet ökar bostadsutbudet nära den goda servicen, de smidiga trafikförbindelserna och parkerna på Drumsö. Vyerna från grannhusen förändras och skymms till vissa delar. Gårdsområdet på tomtens sida mot granntomten blir större än för tillfället. Idrottstjänster och affärer i de nuvarande husen läggs ned. I detaljplaneändringen anvisas en reservering för servicelokaler på tomten.



06.06.2012

Kaj/11

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet blev aktuellt på tomtägaren NCC Rakennus Oy:s ansökan (kom in 28.2.2007). Den tidigare ägaren till tomten nr 31134/7 Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 12 c/o Oy Kreuto Ab har 22.1.2004 anhållit om detaljplaneändring i syfte att omdisponera tomten för boende. Detaljplaneändringen har beretts utifrån principerna godkända av stadsplaneringsnämnden år 1996.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt med en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 14.10.2010).

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

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

Myndighetssamarbete

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

Miljöcentralen har meddelat att det är nödvändigt att undersöka den förorenade marken på tomterna och att verksamhetshistorien ska utredas mer i detalj. I planeringen av bostadshuset ska man beakta att ventilationsanordningarna i byggnaden som ska bevaras på granntomten nr 31134/9 eventuellt medför buller.

De frågor som miljöcentralen tagit upp har beaktats i beredningen av förslaget till detaljplan.

Åsikter

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

Åsikterna gällde omdisponeringen av industritomter för bostadsbruk, den fritt finansierade bostadsproduktionen med kravet på den genomsnittliga ytan på 75 m² och det för höga och täta byggsättet, bilplatsskyldigheten, frågan om otillräckliga tjänster och saknaden av en helhetsplan.



Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet så att kravet på en genomsnittlig våningsyta anges i en detaljplanebestämmelse. Byggandet följer samma exploateringstal som anges i de övriga detaljplaneändringarna för området.

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

Förslaget till detaljplaneändring framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 4.2–7.3.2011. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetskontoret, byggnadskontoret och miljöcentralen gav utlåtande om förslaget.

Anmärkningar

Drumsö-Sällskapet rf anser att byggrätten är överdimensionerad, kravet på bostädernas genomsnittliga yta orimligt, minimikravet på bilplatser för litet och bestämmelsen om att bygga butiker och andra lokaler för kundservice på minst 100 m² underdimensionerat. Det ska förläggas dagvårdslokaler för barn till tomten. Det är oroväckande att antalet arbetstillfällen ständigt minskar med anledning av att nybyggnader uppförs.

I den andra anmärkningen föreslås att detaljplaneändringen på rättsliga grunder (1 §, 5 § och 54 § i markanvändnings- och bygglagen) ska återremitteras för ny beredning eftersom detaljplanen inte får leda till att kvaliteten på någons livsmiljö avsevärt försämras på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Tomtexploateringen är överdimensionerad, våningstalen för stora och avståndet från bostadshuset mot gården till huset på granntomten för kort. Bostadshuset i referensplanen blir mer än tio meter högre än bostadshuset på granntomten nr 31134/6, för vilka det anges felaktiga våningstal i förslaget. De hus som föreslås bli rivna är funktionellt värdefulla och de inrymmer bl.a. en av stadens första squashhallar. Uppgifterna i detaljplaneändringen innehåller brister och sakfel. De uppgifter som anges är ensidiga och tendentiösa. Detaljplaneändringen ska återremitteras för ny beredning utgående från att exploateringstalet och våningstalet ska minskas i huvudsak till samma nivå som grannbyggnaderna i norr och byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara ljust till färgen.

Genmäle



Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av anmärkningen ändrats så att de planerade husens höjd har minskats och gårdsområdet mot granngården utvidgats. Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse om att byggmaterialen på fasaderna mot gården ska vara ljusa till färgen.

Servicen i Hallonnäs är koncentrerad i området vid Heikasplatsen med de bästa förutsättningarna för serviceutveckling. Den målsatta storleken på daghemsenheter ställer sådana krav på lokaler som i detta objekt inte kan förverkligas.

Det har gjorts en skuggutredning om det justerade förslaget till detaljplaneändring. Enligt utredningen blir den ljusa delen av anmärkarens gård mindre vid höstdagjämningen kl. 9 och kl. 12 men ökar kl. 15. Förändringen påverkas förutom av de planerade husens höjd även av det faktum att de nya husen ligger längre bort från granntomten är de nuvarande husen som ska rivas.

Bestämmelsen om bostädernas storleksfördelning har ändrats så att den stämmer överens med förslaget från arbetsgruppen för genomsnittlig yta om att minst 50 % av bostadsvåningsytan ska genomföras som bostäder med två eller fler sovrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska uppgå till minst 80 m² lägenhetsyta. Bestämmelsen gäller inte hyresbostadsproduktion. Bostädernas storleksfördelning i referensplanen, som gjordes upp till underlag för förslaget till detaljplaneändring, stämmer överens med bestämmelsen.

Stadsplaneringsnämnden har år 2006 fattat ett principbeslut om omdisponering av tomterna för boende.

Utlåtanden

Miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och fastighetsnämnden har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Enligt fastighetsnämnden ska behandlingen av detaljplaneändringen inte fortsättas förrän förhandlingarna i enlighet med det markpolitiska beslutet har förts och ett avtal ingåtts med tomtägaren. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att området omfattas av färdiga vattenledningar och avlopp.

Byggnadskontoret anser att den förorenade marken på tomten ska saneras innan byggarbetena inleds. En infart ska anläggas på byggnadens sida mot gatan och busshållplatsen vid Hallonnäsgatan ska beaktas då läget för infarten bestäms.

Genmäle



06.06.2012

Kaj/11

Detaljplanen har en bestämmelse om marksanering. Enligt stadsplaneringskontorets trafikplaneringsavdelnings granskning har läget för infarten ingen inverkan på busshållplatsens trafik.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Ändringar med anledning av anmärkningarna

- De på tomten planerade husens höjd har minskats från åtta till dels sju, dels sex våningar.
- Gårdsområdet mot granngården har utvidgats.
- Kartan har fått en bestämmelse om att ljusa byggmaterial ska användas på fasaderna mot gården.

Övriga ändringar

- Bestämmelsen om bostädernas storleksfördelning har i enlighet med förslaget från arbetsgruppen för genomsnittlig yta ändrats så att minst 50 % av bostadsvåningsytan ska genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska uppgå till minst 80 m² lägenhetsyta. Bestämmelsen gäller inte hyresbostadsproduktion.
- Skuggutredningen har införts i detaljplanebeskrivningen.

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

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 28.3.2011 godkände ett villkorligt markanvändningsavtal som 4.3.2011 ingicks med Kiinteistö Oy Vattuniemenkatu 12 och Kiinteistö Oy Nahkahousuntie 3.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12022 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 24.4.2012



06.06.2012

Kaj/11

- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12022 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 24.4.2012, päivitetty Kslk:n 24.4.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 24.4.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 24.4.2012
- 5 Päätöshistoria ennen 24.4.2012

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 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.05.2012 § 647

HEL 2011-001344 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tonttien nro 7 ja 8 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 24.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12022 mukaisena.

Esittelijä

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 24.04.2012 § 160

HEL 2011-001344 T 10 03 03

Ksv 0790_3, Nahkahousuntie 1-3, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 24.4.2012 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontteja 7 ja 8 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12022 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

- Tonteille suunniteltujen rakennusten korkeus on madallettu pihan puolella kahdeksasta kerroksesta osittain seitsemään, osittain kuuteen kerrokseen.
- Naapuripihalle avautuvaa piha-aluetta on laajennettu.
- On lisätty määräys käyttää pihan puolen julkisivuissa vaaleita rakennusmateriaaleja.

Muut muutokset

- Asuntojen kokojakaamaa koskeva määräys on muutettu keskipinta-alatyöryhmän esityksen mukaisesti muotoon: "Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 %



06.06.2012

Kaj/11

tulee toteuttaa sellaisina asuintoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliometriä. Määräys ei koske vuokratuotantoa."

- Asemakaavaselostukseen on liitetty varjotarkastelu.

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

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, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Jouni Korhonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi