



12.09.2012

Kaj/9

§ 254

Detaljplaneändring för tomten 42066/4 på Brändö (nr 12061)

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 4 i kvarteret nr 42066 i 42 stadsdelen (Brändö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12061, daterad 16.6.2011.

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 12061 kartta, päivätty 16.6.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011
- 3 Havainnekuvia
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Vuorovaikutusraportti

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 4 i kvarteret nr 42066 i 42 stadsdelen (Brändö) enligt



12.09.2012

Kaj/9

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12061,
daterad 16.6.2011.

Sammandrag

Tomten ligger på Strandliden 2, Brändövägen 52.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en extra bostadsvåning och nya biutrymmen för bostäder på en byggnadsyta för en ekonomibyggnad på innergården. Med den nya våningen uppgår husets våningstal till fem och byggrätten på tomten till 2 760 m² vy, varav 578 m² vy är ny våningsyta.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som flervåningshusdominerat område.

Den gällande detaljplanen för området är fastställd år 1959. I detaljplanen är tomten en tomt för bostäder och affärslokaler med en byggnadsyta för ett högst 10,5 meter högt trevåningshus. Enligt beteckningen på byggnadsytan i detaljplanen får högst 5/6 av byggnadsytan användas för byggnader. Ytan motsvarar byggrätten 2 175 m² vy.

Tomten är i privat ägo.

Allmän beskrivning av området

Det trivsamma och parkliknande bostadsområdet på Brändö mellan Gammelstadsviken och Österleden har sammanlagt nio flervåningshus i 3–4 våningar och nio radhus i två våningar. Husen har byggts åren 1960–1962 och de bildar en helhet med enhetligt byggsätt.

Mellan de glesbebyggda områdena har det lämnats parkliknande skyddsskogar vid gatan. Norra stranden som sluttar ner i Gammelstadsviken är mer i naturstillstånd. Naturen i norra delen av Brändö består mestadels av öppen och gles blandskog med relativt lite markvegetation.

Trafiken på Österleden och Brändö parkväg och metron höjer bullernivån i området till den grad att tomten ligger i området med skadligt trafikbuller på över 55 dB. Trafiken orsakar även vibration i marken och påverkar luftkvaliteten.

Detaljplaneändringens innehåll

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



Detaljplaneändringen syftar till att bygga en extra bostadsvåning, organisera biutrymmena, bygga hissar och iståndsätta gården utgående från att områdeshelhetens arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden bevaras. Målet är att få nya bostäder nära stadens centrum, göra det nuvarande huset tillgängligt och öka boendetrivseln i bostäderna.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Byggrätten på tomten har höjts med 578 m² vy (sammanlagt 2 760 m² vy) så att den nuvarande vinden kan ersättas med en ny bostadsvåning. Det får inte byggas någon vind eller tekniska lokaler ovanpå den nya våningen. I byggnadens trapphus ska det byggas hissar eftersom huset efter detaljplaneändringen kommer att ha fem våningar ovan jord varav fyra är bostadsvåningar. I syfte kunna bygga hissar får trapphusen av byggnads- och räddningstekniska skäl förstöras även på en yta som sträcker sig till högst 3 meters avstånd från byggnadsytan.

Våningsytan i bottenvåningen får ingen ny byggrätt och de nuvarande gemensamma lokalerna som tjänar boendet och de tekniska lokalerna i bottenvåningen ska bevaras. Förråd som tjänar boendet får vid behov utöver den beviljade byggrätten förläggas till den nya bostadsvåningen. På innergården är det tillåtet att utöver byggrätten uppföra en byggnad på högst 60 m² vy med förråd och soprum samt ett cykelgarage av funktionella orsaker. Utöver våningsytan får också inglasade takterrasser eller grönrums för bostäderna förläggas till den nya våningen.

Infarten till tomten har samma läge som nu. För bilplatser anges en bestämmelse om 1 bilplats/120 m² bostadsvåningsyta, vilket innebär sammanlagt 23 bilplatser. I de nuvarande garagen finns 13 bilplatser och för de övriga bilplatserna kan det särskilt anvisas lägen på innergården.

Miljöstörningar

Det skadliga trafikbullret på över 55 dB från Österledens riktning bekämpas med detaljplanebestämmelser om ljudisoleringen i byggnadens yttervägg och dess delar och genom att förutsätta att takterrasserna i den nya bostadsvåningen ska inglasas. Härigenom uppnås riktvärdena för bullernivån på terrasserna i enlighet med statsrådets beslut.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Att en ny bostadsvåning byggs medför nya bostäder i ett centralt beläget område i staden. Hissarna gör huset tillgängligt och de ökar



boendetrivseln och boendemöjligheterna i och med att hissarna gör det möjligt för många invånare att längre bo kvar i flervåningshuset.

Genomförande

Sökanden har som avsikt att förverkliga planen efter att detaljplanen trätt i kraft.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på tomtägarens initiativ. Tomtägaren har 4.10.2010 ansökt om detaljplaneändring utgående från att det blir möjligt att bygga en extra bostadsvåning i flervåningshuset på Strandliden 2. Avsikten med projektet är att finansiera reparationsarbetena och att förbättra tillgängligheten.

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 27.4.2011) och ett utkast till detaljplaneändring. Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda 3.5–24.5.2011 vid stadsplaneringskontoret, på stadens anslagstavla på stadshuset och på stadsplaneringskontorets webbsidor.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen utfördes myndighetssamarbete med trafikverket, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster.

Myndigheternas ställningstaganden gällde beaktandet av buller- och luftkvalitetsolägenheterna från Österleden och metron och kostnadseffekten av bullerbekämpningen vid beredningen av detaljplanen samt samarbetsbehovet i planeringen när bilplatsfrågan preciseras.

De frågor som myndigheterna tog upp har beaktats vid beredningen av förslaget till detaljplan. Utredningen om bullret från väg- och metrotrafiken som gjordes upp för objektet (AKUKON Oy, 30.6.2010, 103049-1) har utnyttjats i planeringen. Detaljplanebestämmelser har angetts om den totala ljudisoleringen i de nya byggnadsdelarnas ytterväggar och om bullerskyddet på terrasserna. Huset ligger dessutom på ett tillräckligt avstånd från Österleden kant för att minimiriktvärdena för luftkvaliteten inte överskrids. Det förutsätts inte i bullerutredningen att bullerskärmar ska höjas. Med myndigheterna



12.09.2012

Kaj/9

har det underhandlats om dimensioneringen och de olika lösningarna för parkeringen. Lösningarna konstaterades vara lämpliga.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen tre skrivelser med åsikter som gällde programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring.

Åsikterna gällde parkeringsarrangemangen och möjligheterna för räddningsmaterielen att operera på gatan Strandliden, bestämmelserna om yttertakets maximihöjd och våningstalet, frågan om hur projektet passar in i stadsbilden, beaktandet av träden på gården i planeringen av bilplatserna, tillräcklig parkeringsdimensionering, förutsättningen att hissar ska byggas och hissbehovet, besökningen av grannhusen till följd av att huset höjs, förhållandet mellan de ekonomiska fördelarna och olägenheterna för grannarna samt syftet med planläggning.

Åsikterna har beaktats i planläggningen och detaljplanen har justerats i fråga om yttertakets maximihöjd så att den har sänkts till förslagets nivå +20,4. Dessutom har pulpettakets nedre takfot vid Strandliden justerats i syfte att minska den eventuella besöksningseffekten på den närmastliggande grannens sida på Strandliden 3. Också bestämmelsen om bilplatsernas yta har med anledning av en åsikt kompletterats med att de befintliga träden ska beaktas när bilplatserna planeras.

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

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 5.8–5.9.2011 i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Byggnadskontoret, räddningsverket, fastighetskontoret, miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland gav utlåtande om förslaget.

Byggnadskontoret, miljöcentralen, räddningsverket och fastighetskontoret hade ingenting att påpeka om förslaget. Enligt fastighetskontoret får tomtägaren ingen väsentlig nytta av detaljplanen på det sätt som avses i stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 och därför är det inte nödvändigt att föra markpolitiska underhandlingar. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster



konstaterar att förslaget till detaljplaneändring inte förutsätter att de färdigt dragna allmänna vattenledningarna och avloppen ska flyttas. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att de nya bostäderna är genomgående lägenheter, att det avsnitt av husfasaden som blir utsatt för buller på över 65 dB är relativt kort och att detaljplanebestämmelsen bara tillåter inglasade takterrasser och grönrum i syfte att riktvärdena för buller underskrids i dessa lokaler. NTM-centralen har ingenting att påpeka om bullerbekämpningen. Förslaget till detaljplaneändring uppfyller även i övriga avseenden kraven i markanvändnings- och bygglagen.

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 12061 kartta, päivätty 16.6.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12061 selostus, päivätty 16.6.2011
- 3 Havainnekuvia
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Vuorovaikutusraportti

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta



12.09.2012

Kaj/9

Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslaitos
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.09.2012 § 902

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin nro 42066 tontin nro 4 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 16.6.2011 päivätyn piirustuksen nro 12061 mukaisena.

Käsittely

03.09.2012 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Mari Holopainen: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että uuden MA-ohjelman mukaisesti kaava ei edellytä lisäämään autopaikkoja vanhojen asuntojen osalta.

Kannattajat: Kimmo Helistö

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että uuden MA-ohjelman mukaisesti kaava ei edellytä lisäämään autopaikkoja vanhojen asuntojen osalta.

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljjavaara, Arto Bryggare, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 4

Kimmo Helistö, Mari Holopainen, Johanna Sumuvuori, Hannu Tuominen



12.09.2012

Kaj/9

Tyhjä: 0

Poissa: 1
Tarja Kantola

27.08.2012 Pöydälle

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

Ympäristöjohtaja 24.10.2011

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.6.2011

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan
muutosehdotuksesta.

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

Pitkänen Eeva, ympäristötarkastaja: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuskomentaja 22.08.2011

HEL 2011-001758 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.6.2011

Päätös

Tontti sijaitsee Kulosaaren pohjoisrannan ja Itäväylän välisellä alueella
ja rajoittuu etelässä Kulosaaren puistotiehen, idässä ja pohjoisessa
Rantatöyry katuun sekä lännessä saman korttelin tontteihin 3 ja 5.



Kulosaassa muutetaan Rantatöyry 2:n asemakaavaa siten, että asuinkerroksen lisääminen on mahdollista. Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus osoittaa uutta kerrosalaa yhden uuden asuinkerroksen rakentamiselle. Kaavamääräyksillä on pyritty sovittamaan lisärakentamista itse rakennukseen ja rakennettuun ympäristöön.

Tontin pinta-ala on 3 202 m². Kerrosalaa tontilla on 2 182 k-m², jonka lisäksi uutta rakennusoikeutta lisäkerrosta varten on kaavamuutoksessa varattu 578 k-m².

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta Kuntalaki 91 §

Lisätiedot

Laakso Harri, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi