



24.10.2012

Kaj/5

§ 341

Detaljplaneändring för kvarteren nr 33250 och 33254 och park-, gatu- och järnvägsområden i Kårböle (området vid Löjtnantsstigen) (nr 12104)

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteren nr 33250 och 33254 och park-, gatu- och järnvägsområden i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12104, daterad 14.2.2012 och ändrad 21.9.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 kartta, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 selostus, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 3 Havainnekuva 14.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.2.2012, täydennetty 21.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Luettelo oheismateriaalista

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

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



Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteren nr 33250 och 33254 och park-, gatu- och järnvägsområden i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12104, daterad 14.2.2012 och ändrad 21.9.2012.

Sammandrag

Tomterna ligger på Löjtnantsstigen 2–6, Löjtnantsvägen 13 och Juustensvägen 2–8.

Området har planerats för byggande av flervåningshus. Utbildningsverksamhet eller bostadslösningar som kombinerar arbetsplats och boende i enlighet med den gällande detaljplanen har det inte ansetts finnas behov av och området har hittills inte bebyggt. I området planläggs relativt tätt byggande av flervåningshus. Kvarteren blir en helhet på sammanlagt cirka 3 ha.

Våningsytan i detaljplaneområdet ökar med sammanlagt 12 600 m² från nuvarande cirka 18 950 m² vy till 31 550 m² vy. Området har en yta på cirka 4,7 ha.

Det norra kvarteret nr 33254 i Senatfastigheters ägo har en yta på cirka 2 ha. I detaljplaneändringen anvisas kvarteret bostadsvåningsyta på sammanlagt 22 100 m², varav 7 100 m² är ny våningsyta. Byggrätten anvisas på sex separata byggnadsytor. Maximihöjden för byggnaderna varierar från tre till åtta våningar. Relativt tätbyggda lamellhus i fyra våningar avgränsar Löjtnantsstigens gågatuområde och trevåningshus indelar gårdsområdet i tre mindre delar. Väster om detaljplaneområdet finns Vandaforsens banområde. På samma sida av kvarteret anvisas tre L-formade byggnadsytor på vilka husen ska ha en lägre och en högre byggnadsdel. Byggnaden längst i norr och närmast Malmgårds station har åtta våningar och är det högsta huset i detaljplaneområdet. Huset har också en lamelldel i sex våningar.

I kvarteret finns dessutom en före detta utbildnings- och bostadsbyggnad (2 300 m² vy) som tillhört Lantbrukets forskningscentral. I huset tillåts både kontor, affärslokaler och bostäder och det skyddas med beteckningen sr-2.

Parkeringen i kvarteret anvisas i en parkeringsanläggning i två våningar intill banområdet. Parkeringsanläggningen ska ha gröntak. Infarten till anläggningen sker både från Juustensvägen i söder och från Löjtnantsvägen i norr.

Stadsfullmäktige har 29.8.2012 beslutat bemyndiga fastighetsnämnden att genomföra de affärer med Senatfastigheter som gäller köp av



24.10.2012

Kaj/5

tomten nr 33254/1 och byggnaderna på den. På statens vägnar ska köpet godkännas av riksdagen.

Det södra kvarteret nr 33250 i Sponda Oyj:s ägo har en yta på cirka en hektar och på den anvisas byggrätt för flervåningshus på sammanlagt 9 450 m² vy (5 500 m² vy). Med anledning av väderstrecken och bullret från järnvägsområdet anvisas husen i kvarterets kant mot Juustensvägen. Byggrätten anvisas på fem separata byggnadsytor. Ju närmare områdets mitt husen ligger desto högre är de, vilket följer en för Malmgård typisk kvartersstruktur. Maximivåningstalet på de två byggnadsytorna längst i söder är fyra, på de två byggnadsytorna längre norrut fem och för den nordligaste byggnaden i kvarteret sju. Parkeringen anvisas ovan jord i kvartersdelen vid banområdet.

I banområdets östra kant anges ett gång- och cykelstråk som i huvudsak är avsett för cykelåkning på långa distanser. Avsikten är att i framtiden anlägga utöver det redan anlagda stråket vid kustbanan även stråk vid Vandaforsens bana och vid stambanan. Namnkommittén har föreslagit att stråken ska kallas för banor. Stråkavsnittet i det aktuella detaljplaneområdet kommer i framtiden att utgöra en del av Nordvästbanan.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningsläge

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

För kvartersområdena gäller en detaljplan fastställd år 1979. Kvarteret nr 33254 tas upp som kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet och administration (YOH). Kvarteret utgör en enda tomt med en yta på 20 989 m². Tomten har anvisats byggrätt på sammanlagt 15 000 m² vy. Våningstalet är 1–4.

Löjtnantsstigen som gränsar till detaljplaneområdet anges som gatuområde reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.

Kvarteret nr 33250 består av fyra tomter. Största delen av området utgör kvartersområde för kopplade småindustri- och bostadshus (TPA). I södra delen av kvarteret finns även en parkeringstomt och ett parkområde. Kvartersområdet har yta på 10 522 m² med parkområdet beaktat och på det anvisas byggrätt på sammanlagt 3 950 m² vy. I området tillåts hus i högst två våningar.



Detaljplaneområdet omfattar dessutom järnvägsområdet (LR) vid kvartersområdena. För järnvägsområdet gäller tre olika detaljplaner från 1979 och 1981.

Ägandeförhållanden

Kvartersområdena och det lilla parkområdet i södra delen av området är i privat ägo, kvarteret 33254 i Senatfastigheter Ab:s ägo och kvarteret nr 33250 i Sponda Oyj:s ägo. Staden äger gatuområdena. Järnvägsområdet är i Sponda Oyj:s ägo men i Trafikverkets besittning.

Allmän beskrivning av området och byggd miljö

Malmgård ligger vid västra kröken på Rutiån nära Vandagränsen. Området var landsbygdslandskap till inkorporeringen av områdena år 1946. Agrikultur-forstvetenskapliga fakulteten vid Helsingfors universitet övertog fastigheterna i området år 1942.

Malmgård tudelas i södra och norra Malmgård av Gårdsskogsbacken i mitten av området. Backens högsta punkt ligger cirka 25 meter högre än det övriga området. Den bergiga backen är mestadels obebyggd och täcks nästan helt av skog. Vandaforsens bana löper genom backen i en tunnel och i tunneln under backen finns en tågstation som tjänar båda delarna av Malmgård.

Byggandet i Malmgård förläggs till de nedersta delarna av Gårdsskogsbackens sluttning och till de låglänta förra åkerområdena kring backen. Planeringen av Malmgård inleddes på 1970-talet. En spårförbindelse till Malmgård öppnades år 1975 som en del av Vandaforsens bana. Byggnadsbeståndet i området uppfördes i huvudsak på 1980- och 1990-talet.

Området har framstegsvänliga planeringslösningar, för vilka det hämtades inspiration från utlandet. Man strävade efter att undvika problemen med 1970-talets förortsplanering i byggandet och ville pröva ett nytt mer människonära planeringssätt. Malmgård är det första ytterstadsområdet i Finland som uppfördes efter perioden för förortsarkitektur. Huvudmålet för planeringen av området var att få till stånd en blandad stadsstruktur och en mångsidig miljö. Arbetsplatser planerades nära bosättningen och affärslokaler förlades till bottenvåningarna i bostadshus och längs stråken i centrumkvarteret i syfte att uppliva gatubilden. Man satsade på trivseln i omgivningen genom att det byggdes kvartersgårdar, anlades gång- och cykelstråk och uppfördes gemensamma lokaler för invånare. Betydelsen av gemenskapsandan betonas både i miljöplaneringen och i arkitekturen. Kvarteren har olika lösningar, såsom gemensamma lokaler för enskilda bostadsgrupper och för hela kvarteret.



24.10.2012

Kaj/5

Att områdenas särprägel framhävs har varit ett viktigt element i planeringen av Malmgård. Kvarteren har gjorts olika på ett sätt som samtidigt uppskattar de karaktäristiska dragen för miljön och som baserar sig på sinsemellan liknande byggnadsskalor. De flesta bostadshusen i Malmgård har 2–5 våningar.

I kvarteret nr 33254 finns två hus från 1950-talet. Kvarteret nr 33250 är obebyggt.

Service

Närservicen i Malmgård är relativt omfattande. I stationsområdet finns två dagligvarubutiker, i norra delen av området ett litet snabbköp och vid Malmgårdsvägens och Vichtisvägens korsning en stormarknad. Den offentliga servicen i området omfattar bl.a. grundskolor, en rådgivningsbyrå, en tandklinik, en hälsostation, flera daghem och lekparken, en ungdomsgård och ett bibliotek.

Naturmiljö

Landskapet i Malmgård domineras av två element: en backe som heter Gårdsskogen, vars hjässa ligger högre upp än byggnadsbeståndet i området, och Rutiån med dal. Längs med Rutiån finns vidstäckta rekreationsområden som samtidigt utgör en del av en ekologisk korridor och är ett viktigt område med tanke på fågelbeståndet. Byggnaderna i området är belägna mellan dessa två stora naturelement.

I mitten av kvarteret nr 33254 växer en grupp av fullvuxna björkar planterade i cirkelform och i kvarteret nr 33250 finns ung skog som domineras av lövträd. Det finns inga särskilda träd som ska skyddas på tomterna. I mitten av kvarteret finns ett våtmarksområde som inte vårdas i dagens läge.

Skyddsobjekt

I kvarteret nr 33254 finns två hus från 1950-talet. I norra delen av kvarteret finns en byggnad som tidigare hörde till Lantbrukets forskningscentral och mot kvarterets mitt finns en lagerbyggnad. Forskningscentralens byggnad är ett klassicistiskt, vitputsat hus i tre våningar. Byggnaden har en mittkorridor med arbetsrum på båda sidorna. Forskningscentralens hus är ett av de sällsynta något äldre hus bland de i övrigt relativt nya byggnaderna i Malmgård. Huset ligger synligt i stadsbilden. Lagerbyggnaden har inte konstaterats ha något skyddsvärde.

Samhällsteknisk försörjning och grunden



Detaljplaneområdet kan anslutas till det befintliga nätet för samhällsteknisk försörjning.

Enligt de befintliga uppgifterna består marken i området mestadels av lerjord och ett område med morän norrut vid kvarteret nr 33254. Lerjordsskiktet i kvarteret nr 33250 uppskattas vara 5–11 meter tjockt och i kvarteret nr 33254 är lerjordsskiktet som tjockast cirka 5 meter tjockt. I norra delen av kvarteret nr 33250 finns ett massupplag.

Miljöstörningar

Spårtrafiken medför trafikbuller i detaljplaneområdet. Enligt Helsingfors stads bullerutredning år 2007 överskrids riktvärdet för bullernivån utomhus i en del av detaljplaneområdet i närheten av järnvägen.

Spårtrafiken orsakar dessutom vibrationer i grunden som i vissa fall kan medföra stomljud eller skakningar i de hus som ska uppföras i omedelbar närhet till järnvägen.

Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen har som mål att komplettera de i nuläget mestadels obebyggda kvarteren i Malmgård med bostadshus som passar in i stadsbilden. Eftersom kollektivtrafikförbindelserna i området är utmärkta, strävar man efter att effektivt utnyttja byggmöjligheterna. Det första avsnittet av gång- och cykelstråket längs Vandaforsens bana planeras i samband med detaljplanen och anläggs samtidigt som kvarteren bebyggs. Gång- och cykelstråket är främst avsett för cykelåkning på långa distanser, såsom till och från arbetet.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Båda kvarteren har betecknats som kvartersområde för flervåningshus (AK). Den anvisade byggrätten i kvartersområdena följer ungefär tomtexploateringsstalet $e = 1$. Byggrätten anvisas på separata byggnadsytor.

I kvarteret nr 33254 vid Löjtnantsstigen anvisas byggnadsytor för hus i fyra våningar. Byggnadsflyglar i tre våningar indelar dessutom det stora kvarteret i tre mindre delar. Vid järnvägen anvisas tre hus som består av två olika höga byggnadsdelar. Byggnadsdelarna i punkthusen som ligger längst i söder har sex och fyra våningar, medan det nordligaste huset har byggnadsdelar i sex och åtta våningar.

Bilplatserna för kvarteret anvisas i en parkeringsanläggning i två våningar som ska byggas vid järnvägen. Det anges i en detaljplanebestämmelse att parkeringsanläggningen ska ha gröntak.



Forskningscentralens byggnad i kvarteret anvisas som en byggnad som skyddas med detaljplanebeteckningen sr-2. Det är möjligt att bygga om huset för bostadsbruk och även affärer och kontor tillåts.

I kvarteret nr 33250 anvisas separata byggnadsytor för fem hus. Såsom i det övriga byggandet i Malmgård är husen desto högre ju närmare områdets mitt de ligger. De två husen i södra utkanten av kvarteret har fyra våningar. Våningstalet ökar gradvis, så att de följande husen har fem våningar och punkthuset längst i norr har sju våningar.

Det anvisas i detaljplanen att minst det större av talen 1 bilplats/100 m² vy eller 0,7 bilplatser/bostad ska anläggas. Dessutom kan det totala antalet bilplatser minskas med 5 % om bilplatserna sammanförs i enheter på minst 100 bilplatser och de inte reserveras för enskilda användare utan är i hela kvarterets bruk. Den sistnämnda bestämmelsen gäller närmast för kvarteret nr 33254 där antalet bilplatser är mer än hundra. Dessutom ska 1 bilplats/1 000 m² vy anvisas för besöksparkering.

Med detaljplanebestämmelserna styrs det nya byggandet för att det ska passa ihop med det gamla husbeståndet i Malmgård. Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl ska vara röttegel och fasaden på de översta våningarna ska avvika från den övriga fasaden.

De gemensamma lokalerna ska i båda kvarteren förläggas till en byggnad i anslutning till en större offentlig lokal. I kvarteret nr 33254 ska lokalerna byggas i huset i Von Glansparkens ända och i kvarteret nr 33250 i sjuvåningshuset i ändan av Juustensvägen.

I båda kvarteren ska i den översta våningen i kvarterets högsta hus byggas en bastu med balkong eller terrass eller lokaler för varierande ändamål. Motsvarande lokaler får byggas i översta våningen i samtliga hus, men detaljplanen förpliktar inte till detta. Lokalerna får byggas utöver våningsytan i detaljplanen.

Till den karaktäristiska stadsbilden för Malmgård hör affärslokaler i bostadshusens bottenvåning. Eftersom antalet affärslokaler i området redan i nuläget överskrider behovet anvisas sådana inte i förslaget till detaljplan. I kvarteret nr 33254 anges däremot att det ska finnas direkt utgång från bostäderna i bottenvåningen till Löjtnantsstigens gatuområde för gångtrafik. Med bestämmelsen strävar man efter att uppliva gatunivån vid en viktig gångförbindelse. Det är möjligt att göra de direkta utgångarnas exteriörer personliga till utseendet för att uppliva gångförbindelsen.

Trafik

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

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



Trafiken till bostadsområdet Malmgård matas utifrån genom Gårdsbågen. Trafikmängden på Gårdsbågen uppgår till 5 200 fordon om dygnet väster om Vandaforsens bana och till 3 000 fordon om dygnet öster om banan.

Trafiken till de bostadstomter som ska bildas ordnas från Juustensvägen och södra ändan av Löjtnantsvägen. Trafikmängden på Juustensvägen uppgår till 200 fordon om dygnet och på Löjtnantsvägen till 400 fordon om dygnet i norra ändan av gatan och 200 fordon om dygnet i södra ändan av gatan.

Stadsplaneringsnämnden har 19.11.2009 godkänt trafiksäkerhetsplanen för Malmgård. Det föreslås i planen att säkerheten på Tvåspannsvägen väster om Vandaforsens bana ska förbättras genom att anlägga en separerad gång- och cykelväg i gatans västra kant. Cykelvägen är den saknade delen av cykelvägsnätet i riktningen söder-norr och tjänar samtidigt den interna cykeltrafiken i området.

Service

I kvarteren anvisas inga nya lokaler för affärer, kontor eller dylika lokaler som möjliggör serviceverksamhet. När kvarteren bebyggs ökar antagligen efterfrågan på den befintliga servicen och på de nuvarande servicelokalerna i området. Det är möjligt att förlägga affärer eller kontor till forskningscentralens byggnad som skyddas.

Naturmiljö

Det föreslås att björkgruppen i kvarteret nr 33254 ska skyddas och vid behov förnyas. Området i Von Glansparkens ända anvisas som ett med tanke på stadsbilden viktigt område som ska förses med planteringar. Områdets läge som slutpunkt för parkaxeln ska beaktas vid planeringen.

Skyddsobjekt

Forskningscentralens byggnad skyddas med beteckningen sr-2. Det är möjligt att bygga om huset till ett bostadshus och även affärslokaler och kontor tillåts. Ändringar som på ett väsentligt sätt ändrar fasaderna tillåts inte.

Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning. Byggandet i kvarteret nr 33254 förutsätter att ett 800 mm dagvattenavlopp för dräneringen av området ska flyttas.



24.10.2012

Kaj/5

Elddistributionen till detaljplaneområdet kan ordnas genom de tre befintliga transformatorkretsarna nära området. Anslutningen till de nuvarande transformatorkretsarna förutsätter att kvartersområdet nr 33254 längre i norr ska indelas i flera tomter. Om kvarteret behandlas som en enda tomt kräver storleken på elanslutningen att en transformatorstation ska byggas nära anslutningen.

Markens byggbarhet och renhet

Husen i kvarteret nr 33250 grundläggs på pålar som går ner till ett tätt moränskikt eller berg. Rörledningarna och trafikområdena grundläggs i lerjordsområdet på den stabiliserade fasta botten. Om markytan höjs från nuläget ska gårdsområdena stabiliseras för att säkerställa att gårdarna dräneras.

Husen i norra delen av kvarteret nr 33254 grundläggs på fast botten eller på berg och i södra delen av kvarteret på pålar som går ner till ett tätt moränskikt eller berg. Rörledningarna och trafikområdena grundläggs i lerjordsområdet på den stabiliserade fasta botten.

I utredningar har det inte konstaterats betydande föroreningar i området.

Miljöstörningar

I samband med planeringen av kvarteren har det utarbetats separata utredningar om stömljudet och vibrationerna från spårtrafiken och om trafikbullret. I förslaget till detaljplaneändring anges bestämmelser om hur miljöstörningarna ska beaktas.

De vibrationer som spårtrafiken medför i byggnaderna orsakar sannolikt inga speciella åtgärder i byggandet, men man har ansett det som nödvändigt att i detaljplanen ange en bestämmelse om att vibrationerna ska beaktas i planeringen av bostadshusen.

Spårtrafiken medför dessutom det mest betydande trafikbullret, ett luftljud som sprider sig i området. Utformningen av byggnadsmassor i kvarteret nr 33254 som ligger längst i norr ger gårdsområdena ett bra skydd mot bullret. Vid kvarteret nr 33250 längst i söder ska det för att skydda gårdsområdet mot bullret byggas ett bullerskydd som är 1,2 meter högre än höjdnivån för spåren.

De balkonger som vetter mot spåren ska i båda kvarteren inglasas för att förbättra trivseln på dem.

Namnskick

Mellan järnvägen och kvartersområdet i detaljplaneområdets nordvästra kant anvisas ett gång- och cykelstråk avsett främst för



cykelåkning på långa distanser. När stråket blir färdigt kommer det att utgöra en del av huvudnätet av cykelvägar. Namnkommittén har 9.3.2011 föreslagit att stråket ska ges namnet Nordvästbanan. Stråket har inget namn i förslaget till detaljplan. Alla huvudstråk för cykelåkning namnges senare genom ett separat beslut.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön

Byggandet i enlighet med detaljplaneändringen gör det möjligt för ca 750 nya invånare att flytta till Malmgård. De nya invånarna upprätthåller befolkningsunderlaget i Malmgård och bidrar till att servicenivån i Malmgård bevaras.

Stadsbilden kompletteras och de oskötta områdena försvinner i och med att det byggs i sådana kvarter som länge har stått obebyggda.

Med en skyddsbestämmelse i detaljplanen säkras att en kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden viktig kontorsbyggnad bevaras. Också murkonstruktionerna av natursten vid byggnaden skyddas.

Detaljplaneområdet utgör en del av en kollektivtrafikzon där kollektivtrafikens servicenivå är bra eller utmärkt. Bostadsbyggandet i enlighet med förslaget till detaljplan ökar personbilstrafiken i området med ca 550 fordon om dygnet.

En s.k. snabbcykelväg vid järnvägen förbättrar möjligheterna att cykla till och från arbetet och på långa distanser.

Andra betydande konsekvenser

Detaljplaneområdet är i dagens läge ett av de sista stora områdena som ska bebyggas i Malmgård. Bostadsfördelningen i Malmgård domineras nu av hyresbostäder i och med att över 60 % av bostäderna i området är hyresbostäder i olika aktörers besittning. Det nya byggandet kommer att utgöra nästan en tiondedel av bostadshusbeståndet i Malmgård och om detta genomförs som ägarbostäder balanserar byggandet fördelningen av bostädernas besittningsformer i området.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på 4,55 mn euro exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna fördelas enligt följande:

Flyttning av en ledning för vattenförsörjningen	0,30 mn euro
---	--------------



24.10.2012

Kaj/5

Konstruktioner för bullerbekämpning	0,30 mn euro
Gång- och cykelstråk	3,80 mn euro
Elnät	0,15 mn euro
Sammanlagt	4,55 mn euro

Flyttningen av gång- och cykelstråket till området i banområdets kant omfattar två rambroar vid gångtunnlar, grundförstärkning och stödkonstruktionerna. Kostnads kalkylen för elnätet innehåller eventuellt byggande av en ny transformatorstation.

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet blev aktuellt på initiativ av markägarna Senatfastigheter Ab och Sponda Oyj.

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 5.5.2011). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades dessutom i planlägningsöversikterna för 2009, 2010 och 2011.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med det bifogade programmet för deltagande och bedömning som i likhet med utgångspunkterna och målen för detaljplanen presenterades vid ett diskussionsmöte för allmänheten 25.5.2010.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla på Norra esplanaden 11–13, på stadsplaneringskontoret och på Malmgårds bibliotek 8.2–4.3.2011 och på stadsplaneringskontorets webbsidor. Ett diskussionsmöte för allmänheten om utkastet ordnades 16.2.2011.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med Helsingfors Energi, räddningsverket, miljöcentralen, byggnadskontoret, byggnadstillsynsverket och stadsmuseet, med fastighetskontorets tomtavdelning och geotekniska avdelning och med Trafikverkets järnvägsavdelning.

Myndigheternas utlåtanden och ställningstaganden gällde gång- och cykelförbindelserna, säkerheten i Löjtnantsvägens anslutning, dispositionen för den skyddade byggnaden och den planerade cykelvägens byggbarhet.



Med anledning av stadsmuseets ställningstagande har beteckningen om dispositionen för den skyddade byggnaden justerats så att kontorsbruk i byggnaden tillåts utöver bostäder. De frågor om cykelvägens stabilitet som Trafikverket lyfte fram i sitt utlåtande har utretts och besvaras i detaljplanebeskrivningen och i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen sju skrivelser med åsikter. Två av åsikterna gällde den version av programmet för deltagande och bedömning som hölls framlagd och fem åsikter gällde utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna gällde huvudsakligen samma frågor i båda faserna: volymen och kvaliteten på byggandet och arrangemangen för fordonstrafiken. Efter att utkastet till detaljplaneändring hade hållits framlagt togs det dessutom ställning till besittningsformen för det kommande byggandet och till frågan om ruten för en eventuell Jouko-servicelinje som togs upp under framläggandet av utkastet till detaljplan.

Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet i och med att volymen på byggandet minskades något efter framläggandet av utkastet till detaljplan. Att införa en Jouko-servicelinje mellan Gamlas och Malmgård är ännu under övervägning.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 9.3–10.4.2012. Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Stadsmuseet, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Trafikverket gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Utlåtanden

Räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att förslaget till detaljplan uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen och att centralen inte har någonting att påpeka om detaljplanen.



Stadsmuseet konstaterar att den förra utbildnings- och bostadsbyggnaden för Statens forskningsanstalt för lantbruksmaskiner i kvarteret nr 33254 uppfördes 1947–1950. Huset ska bevaras med anledning av dess kulturhistoriska värden. Skyddsbeteckningen sr-2 och de skyddsbestämmelser för huset som anges i detaljplanen är tillbörliga. Den andra 1950-talsbyggnaden i kvarteret är en lagerbyggnad. Stadsmuseet anser att byggnaden inte har sådana kulturhistoriska värden som gör det nödvändigt att skydda byggnaden. Stadsmuseets tidigare kommentarer om utkastet till detaljplaneändring har beaktats och museet har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterar att de allmänna vattenledningarna och avloppen i området är färdigt dragna. Vid järnvägen i västra kanten av kvarteret nr 33254 löper ett allmänt dagvattenavlopp för dränering av området. Avloppet ska i byggfasen flyttas till det område för en ledningsgränd som har betecknats i mitten av kvarteret nr 33254. Avloppet ska byggas om till nödvändiga delar även i gatuområdet för att längd lutningen för dagvattenavloppet ska bli tillräckligt stor. Flyttningen av avloppet ska planeras och genomföras som en del av byggprojektet för kvarteret och kostnaderna ska ingå i kostnaderna för kvarteret. Staden ska låta HRM godkänna planerna.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen avsevärt höjer värdet på kvarteret nr 33254 i Senatfastigheters ägo och kvarteret nr 33250 i Sponda Oyj:s ägo och att förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 separat ska föras med Senatfastigheter och Sponda Oyj. I avtalen kommer man överens utöver den ersättning som ska betalas till staden för markanvändningsavtalet även om frågor som hänför sig till byggandet i detaljplaneområdet, såsom anläggandet av gång- och cykelstråket och byggandet av bullerplanket samt tidtabellen och kostnaderna för dessa. Detaljplaneändringen ska inte behandlas vidare förrän avtal har ingåtts med ägarna.

Gång- och cykelstråket och bullerskyddet ligger i det område i Sponda Oyj:s ägo som i detaljplaneändringen anges som spårtrafikområde (LR) i Trafikverkets besittning. Att genomföra detaljplanen i järnvägsområdet förutsätter att markägaren beviljar förläggningstillstånd och avtal ingås om att genomföra, upprätthålla och underhålla konstruktioner och om fördelning av kostnaderna. Byggnadskontoret har inte anslag för anläggande av gång- och cykelstråket eller byggande av bullerplanket ovan under den innevarande ekonomiplanepreioden (2012–2016).

Enligt detaljplanebestämmelserna för tomten nr 33250/5 för flervåningshus är förutsättningen för att bygglov för bostadshusen ska



beviljas att bekämpningen av bullret från spårtrafiken har tagits hand om. Att koppla beviljandet av bygglov för tomten nr 33250/5 samman med stadens ännu öppna tidtabell för genomförande av detaljplaneändringen kan avsevärt skjuta upp det privata byggprojektet och verkställandet av detaljplanen. Detaljplanebestämmelserna ska justeras så att bostadshuset på tomten nr 33250/5 inte får godkännas för ibruktage förrän bullerskyddet i fråga har byggts.

Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandena ovan.

Genmäle

Detaljplanebestämmelsen har inte ändrats. Eftersom man inte med full säkerhet kan känna till tidtabellen för byggandet av bullerskyddet och anläggandet av cykelvägen är det säkrast att utnyttja den detaljplanebestämmelse om bullerbekämpning som även i andra motsvarande situationer har använts i syfte att säkra en hälsosam och trivsamt boendemiljö. Om bygglov beviljas innan bullerskyddet byggs kan detta leda till en situation med färdiga hus som inte kan användas.

Trafikverket konstaterar att Trafikverket 31.5.2011 har gett ett tidigare utlåtande om en cykelväg och ett bullerplank vid Vandaforsens bana. Kraven i utlåtandet gäller fortfarande.

Trafikverket påpekar dessutom att eftersom avsikten är att grundlägga en del av cykelvägen på pålar, ska eventuella flyttningar i Vandaforsens bana kontrolleras och repareras under byggarbetet. Byggarbetena i järnvägsområdet förutsätter tillstånd från Trafikverket. Cykelvägen och bullerplanket ska planeras i samråd med Trafikverkets planeringsenhet.

Genmäle

Med anledning av Trafikverkets tidigare utlåtande utreddes cykelvägens grundläggningssätt och byggbarhet mer i detalj. En så hög vall och stödmurskonstruktion som planerats kan inte grundläggas i området utan grundförstärkning. Dessutom konstaterades det att det inte är nödvändigt att ange en bestämmelse om grundläggning av cykelvägen i förslaget till detaljplan eftersom cykelvägen enligt de nuvarande bestämmelserna och anvisningarna ska planeras utgående från att den inte medför risker för järnvägen. I den fortsatta planeringen ska Trafikverkets tidigare utlåtande (31.5.2011) och nya utlåtande (14.5.2012) beaktas. Byggnadskontoret ansvarar för den fortsatta planeringen.

Miljönämnden konstaterar att det anges bestämmelser i detaljplanen om högsta tillåtna nivåer för stomljudet och vibrationen, om



Ljudisoleringen på väggarna, om inglasningen av balkongerna mot järnvägsbanan och om hur gårdarna ska skyddas. På husväggarna mot järnvägen överskrider den ekvivalenta bullernivån LAeq nattetid (kl. 22–7) riktvärdesnivån 50 dB i statsrådets beslut (993/92). På de övriga sidorna av byggnaden underskrider bullernivån riktvärdena. I en invånarenkät som gjordes i Helsingfors 2007–2008 upplevde nästan hälften av svararna att bullret mycket eller särskilt mycket stör möjligheten att hålla fönstren öppna. Speciellt bullret nattetid stör vilan och sömnen. Därför ska byggandet styras med en detaljplanebestämmelse om att sovrummen i bostäderna ska förläggas till de tystare sidorna av byggnaden.

Genmäle

Med bestämmelserna i förslaget till detaljplan skapas förutsättningar för en god boendemiljö med tanke på bullret både inomhus och utomhus. Kravet på ljudisolering har i detaljplanen undantagsvis angetts på basis av maximiljudnivåer, vilket innebär att de är strängare än vad riktvärdena för bullernivån förutsätter. Härigenom har man velat säkerställa en lugn ljudmiljö även nattetid i de bostäder som vetter mot järnvägen. I Helsingfors är det inte realistiskt att planera bostadshus med den utgångspunkten att riktvärdena för bullernivån inomhus ska underskridas även med fönstret öppet.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att det i förslaget till detaljplaneändring anvisas ett gång- och cykelstråk i östra kanten av banområdet. Stråket är främst avsett för cykelåkning på långa distanser. Målet är att i framtiden anlägga utöver det befintliga stråket vid kustbanan även stråk vid Vandaforsens bana och vid stambanan.

Kostnaderna för gång- och cykelstråket uppgår enligt förslaget till detaljplaneändring till ca 3,78 mn euro, vilket omfattar stråket med grundförstärkning (2,7 mn euro), två rambroar (0,36 mn euro) och stödkonstruktionerna (0,72 mn euro).

I kvarteret nr 33254 anvisas en parkeringsanläggning i två våningar intill järnvägsområdet. Parkeringsanläggningen måste sannolikt byggas samtidigt som gång- och cykelstråket anläggs i järnvägsområdet eftersom utrymmet är litet. Jordtrycket från gång- och cykelstråkets vall ska beaktas i parkeringshusets konstruktioner.

Mellan gång- och cykelstråket och järnvägsbanan uppförs ett bullerskydd och ett bullerplank. Byggandet i kvarteret nr 33250 förutsätter att det ska byggas ett bullerskydd i banområdet. Kostnaderna för bullerbekämpningen i kvarteret nr 33250 ska riktas till fastigheten. Kostnaderna för bullerbekämpnings- och bullerskyddskonstruktionerna uppgår till ca 0,35 mn euro.



Byggandet i kvarteret nr 33254 förutsätter att ett dagvattenavlopp för dränering av området ska flyttas.

Fastigheterna ansvarar för anläggande av räddningsvägar i allmänna områden och för deras underhåll.

Genmäle

Med anledning av ett utlåtande har följande lagts till detaljplanebestämmelsen om parkeringsanläggningen i förslaget till detaljplaneändring: "Byggnadens vägg som gränsar till LR-område ska byggas så att den också fungerar som stödmur för cykelleden längs järnvägen. Planerna ska uppgöras i samarbete med byggnadskontoret och Trafikverket."

I rapporten om växelverkan anges utlåtandena mer i detalj och genmälena till dessa.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Bestämmelsen om en byggnadsyta för förvaringsplats för bil vid järnvägsområdet i kvarteret nr 33254 har kompletterats enligt följande:

- "Byggnadens vägg som gränsar till LR-område ska byggas så att den också fungerar som stödmur för cykelleden längs järnvägen. Planerna ska uppgöras i samarbete med byggnadskontoret och Trafikverket."

Detaljplanebeskrivningen har dessutom justerats i fråga om kostnaderna för staden.

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

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 1.10.2012 godkände ett villkorligt markanvändningsavtal som ingicks med Senatfastigheter 26.9.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 kartta, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 selostus, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012



24.10.2012

Kaj/5

- 3 Havainnekuva 14.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.2.2012, täydennetty 21.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

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
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.10.2012 § 1124

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja



24.10.2012

Kaj/5

rautatiealueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.2.2012 päivätyn ja 21.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12104 mukaisena.

08.10.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 267

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Kiinteistökartta F6 S4, Luutnantinpolku 7-13 ja Juustenintie 2-8

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malminkartanon Luutnantinpolun asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12104 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajien, Senaatti-kiinteistöjen ja Sponda Oyj:n aloitteesta.

Kaavamuutosalue on Malminkartanon viimeisiä suurempia rakentuvia alueita. Kaavan toteutuessa alueen kaupunkikuva täydentyy ja mahdollistaa noin 750 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutos korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistaman korttelin nro 33254 sekä Sponda Oyj:n omistaman korttelin nro 33250 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Senaatti-kiinteistöjen ja Sponda Oyj:n kanssa erikseen.

Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäyttösopimuskorvauksen lisäksi kaavamuutosalueen toteutukseen liittyvistä asioista, kuten kevyen liikenteen väylän ja meluidan toteutuksesta, aikataulusta ja kustannuksista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Kaavan toteuttaminen rata-alueella



Kevyen liikenteen väylä ja meluste sijaitsevat Sponda Oyj:n omistamalla kaavamuutoksen mukaisella raideliikennealueella (LR), jota hallinnoi Liikennevirasto.

Kaavan toteuttaminen rautatiealueella edellyttää maanomistajan antamia sijoituslupia sekä rakenteiden toteuttamiseen, ylläpitoon, huoltoon ja kustannusten jakautumiseen liittyviä sopimuksia.

Rakennusvirastolla ei ole budjetoituna tällä taloussuunnittelukaudella (2012 - 2016) rahoitusta edellä mainitun kevyen liikenteen väylän tai meluidan rakentamiseen.

Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalotontin 33250/5 asuinrakennusten rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on, että raideliikenteen aiheuttama meluntorjunta on toteutettu.

Tontin 33250/5 rakennusluvan myöntämisen kytkeminen kaupungin vielä avoinna olevaan toteutusaikatauluun saattaa merkittävästi lykätä yksityistä rakentamishanketta ja kaavan toteuttamista.

Kaavamääräyksiä tulisi siten tarkistaa niin, että tontin 33250/5 asuinrakennuksia ei saa hyväksyä käyttöönotettaviksi ennen kuin kyseinen meluste on toteutettu.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.04.2012 § 199

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu rata-alueen itäreunaan pääasiassa pitkämatkalaista pyöräilyä palvelemaan



tarkoitettu kevyen liikenteen raitti. Tavoitteena on tulevaisuudessa rakentaa rantaradan jo olemassa olevan raitin lisäksi myös Vantaankoskenradan ja pääradan varren raitit.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen kevyen liikenteen raitin kustannukset ovat yhteensä noin 3,78 milj. euroa, mikä sisältää väylän pohjanvahvistuksineen (2,7 milj. euroa), kaksi kehäsiltaa (0,36 milj. euroa) ja tukirakenteet (0,72 milj. euroa).

Kortteliin 33254 on osoitettu rautatiealueen viereen kaksikerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo ja rautatiealueelle rakennettava kevyen liikenteen raitti jouduttaneen tilan vähyyden vuoksi rakentamaan yhtä aikaa. Pysäköintitalon rakenteissa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen raitin penkereen aiheuttama maanpaine.

Kevyen liikenteen raitin ja radan väliin rakennetaan melueste ja suoja-aita. Korttelin 33250 toteuttaminen edellyttää rata-alueelle tehtävää meluestettä. Korttelin 33250 kohdalla meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset tulee osoittaa kiinteistölle. Meluntorjunta- ja suojarakenteiden kustannukset ovat noin 0,35 milj. euroa.

Korttelin 33254 rakentaminen edellyttää alueellista kuivatusta palvelevan hulevesiviemäriin siirtoa.

Yleisille alueille sijoittuvien pelastuspaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöt.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.04.2012 § 60

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Kaarelan (33.ko) Malminkartanon Luutnantinpolun alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12104.



24.10.2012

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.03.2012 § 107

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Vantaankosken radan varteen Malminkartanon keskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu raideliikenteen melu- ja tärinäselvitykset sekä katumelun leviämiselvitys. Kaavassa on annettu määräykset runkoäänen ja tärinän enimmäistasoille, seinien ääneneristävyydelle, radan puoleisten parvekkeiden lasitukselle ja pihojen suojaukselle.

Asuinrakennusten junaradan puoleisilla sivuilla melun keskiäänitasot LAeq ylittävät yöllä (7-22) valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaisen ohjearvotason 50 dB. Muilla rakennussivuilla ohjearvot alittuvat. Helsingissä vuonna 2007-2008 tehdyssä asukaskyselyssä lähes puolet vastaajista koki melun häiritsevän paljon tai erittäin paljon ikkunoiden auki pitämistä. Erityisesti yöaikainen melu häiritsee lepoa ja nukkumista. Tämän vuoksi tulisi asuntojen makuuhuoneet ohjata kaavamääräyksellä sijoitettaviksi rakennusten hiljaisemmille sivuille.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yksikön päällikkö 8.3.2012

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 24.2.2012



24.10.2012

Kaj/5

Päätös

Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Malminkartanon Luutnantinpolkua koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YOH) Malminkartanossa junaradan varressa kerrostaloasumiseen. Kaava-alueella on kaksi korttelia, joihin kaavatyön yhteydessä on laadittu erilliset viitesuunnitelmat. Korttelit ovat pääosin rakentamattomia, lukuun ottamatta pohjoisemman tontin kahta rakennusta. Entinen maatalouden taloudellinen tutkimuskeskus rakennettiin vuosina alun perin Malminkartanossa toimineelle Valtion maatalouskoneiden tutkimuslaitokselle koulutus- ja asuinrakennukseksi vuosina 1947–50. Rakennuksessa toimi myös Valtion Maataloudellinen Tutkimuslaitos vuodesta 1952. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2010 lähtien. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen.

Valkoinen, rapattu, kolmikerroksinen satulakattoinen toimistorakennus on muotokieleltään pelkistetty, mutta kuitenkin suuren kokonsa vuoksi se oli pitkään alueen maamerkki. Toinen, 1950-luvulta peräisin oleva rakennus on varastorakennus. Kaupunginmuseo ei ole katsonut sillä olevan sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jonka vuoksi sen suojelu olisi tarpeen. Sen sijaan tutkimuslaitoksen entinen rakennus tulee säilyttää sen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Rakennus on kokenut muutoksia vuosien mittaan, mutta sen ulkoinen perushahmo on hyvin säilynyt, samoin sen keskikäytävään perustuva pohjakaava. Lisäksi ovat säilyneet mm. rakennuksen alkuperäiset ovet ja ikkunat. Asemakaavan muutosluonnoksessa annettu suojelumerkintä sr-2 ja sitä koskevat suojelumääräykset ovat asianmukaiset. Museon aiemmat kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta on otettu huomioon.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Björkman Johanna, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2012 § 50

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Ksv 0103_1, Luutnantinpolku 7-13 ja Juustenintie 2-8, karttaruutu F6/S4

Päätös

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 14.2.2012 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueen asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

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

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37348

anu.kuutti(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Essi Leino, arkkitehti, yleissuunnittelu, puhelin: 310 37070

essi.leino(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225

eila.saarainen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi