



24.10.2012

Kaj/6

§ 342

Detaljplaneändring för tomten 49112/2 och för gatu- och parkområden i Degerö (nr 12076)

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 49112 och för gatu- och parkområden i 49 stadsdelen (Degerö, Uppby) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12076, daterad 21.2.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12076 kartta, päivätty 21.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 selostus, päivätty 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 3 Havainnekuva 21.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 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

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 49112 och för gatu- och parkområden i 49 stadsdelen



24.10.2012

Kaj/6

(Degerö, Uppby) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12076, daterad 21.2.2012.

Sammandrag

Tomten har adressen Fladabågen 1–9. Parkområdet är beläget väster om Fladabågen, i korsningen med Jollasvägen.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att komplettera en del av tomten 49112/2 och ett nuvarande parkområde i hörnet av Jollasvägen och Fladabågen med byggnader av småhustyp. Samtidigt har detaljplanebestämmelserna för kvarteret 49112 justerats enligt dagens praxis. Sträckningen för gångvägen genom området (Sävstigen) har ändrats. Byggrätten för området uppgår till 11 735 m² vy (en ökning med 1 915 m² vy).

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningssituation

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett småhusdominerat område.

Den gällande detaljplanen för området är fastställd 1977. Enligt detaljplanen utgör tomten 49112/2 kvartersområde för egnahemsbyggnader, radhus och andra kopplade byggnader i högst två våningar (AOR). Exploateringstalet är 0,25, vilket innebär att byggrätten uppgår till 9 820 m² vy. Väster om korsningen mellan Fladabågen och Jollasvägen finns det ett litet parkområde.

Andra planer och beslut

För att området ska skyddas mot översvämningar har byggnadskontoret utarbetat följande planer: Bodholmens södra och norra översvämningsskydd; Fladabäcken och översvämningsskydd i södra delen av Fladan.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo. Staden har utarrenderat tomten 49112/2 till ett privat bostadsaktiebolag.

Byggd miljö

Bostadshuset på tomten 49112/2, vilka tillhör Asunto Oy Sarvastonkaari, färdigställdes år 1978. Det är fråga om parhus i två våningar, som är kopplade till varandra med utomhusförråd i en våning för de enskilda bostäderna. De är placerade i grupper på antingen två



24.10.2012

Kaj/6

eller tre hus. I grannskapet finns det egnahemshus och parhus byggda under olika årtionden. Exteriören, våningstalet, takformen och byggnadsmassan i dessa är varierande.

Service

I närområdet finns det sådan kommersiell och offentlig service som är typisk för ett småhusdominerat ytterstadsområde, bl.a. daghem, livsmedelsbutik, hundpark, badstrand och småbåtshamn. Skol-, hälsovårds- och studietjänster finns i Degerö centrum en dryg kilometer bort. Busshållplatser finns på Jollasvägen och Degerövägen, med bussförbindelser bl.a. till Hertonäs metrostation.

Natumuljö

Det bebyggda området med mycket jämna terrängformer är huvudsakligen beläget bara 1,4–1,7 m över havsytan. Vid den obebyggda kanten i sydväst höjer sig terrängen dock något över 4–5 m. De obebyggda områdena är lövträdsdominerade skogsdungar utan några särskilda naturvärden.

Samhällsteknisk försörjning

Området har redan nu ett täckande nät för den tekniska försörjningen, till vilket nybyggnaderna kan anslutas.

Markbeskaffenhet

Kvarteren 49112 och 4911 består i söder främst av friktionsjord och i norr av lerjord. Det är möjligt att bygga på tomterna, och på de tomter som anvisats för kompletteringsbyggande är det också möjligt att höja marknivån. Förekomst av förorenad mark är osannolik.

Innehåll i detaljplaneändringen

Tomten 49112/2 ombildas till två tomter. På den ena av dem, som nu är obebyggd, finns det förutsättningar för kompletteringsbyggande. Ett område på 3 212 m² nära korsningen mellan Jollasvägen och Fladabågen anvisas som kvartersområde för radhus, kopplade småhus och fristående småhus (AP). Den tomtdel som redan är bebyggd har upptagits enligt den nuvarande dispositionen. Dessutom planläggs ett parkområde på 1 065 m² nära korsningen mellan Jollasvägen och Fladabågen som kvartersområde för småhus (AP). Kompletteringsbyggandet har med detaljplanebestämmelser anpassats till miljön och de befintliga byggnaderna.

Dimensionering



24.10.2012

Kaj/6

Tomterna har en sammanlagd yta på 40 560 m². På den nuvarande AOR-tomten 49112/2 ändras byggrätten 9 820 m² vy till 9 925 m² vy, så att den motsvarar det faktiska läget. Byggrätten uppgår på AP-tomten 49112/4 till 1 330 m² vy (e = 0,41) och på AP-tomten 49111/14 till 480 m² vy (e = 0,38). Sammanlagt ökar byggrätten med 1 915 m² vy i detaljplaneområdet.

Kvartersområden för radhus, kopplade småhus och fristående småhus (AP)

På tomterna 49112/3 och 4 får det byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus i högst två våningar. Byggrätten på tomten 49112/3 är angiven som 9 925 m² vy enligt den byggda våningsytan på tomten och registeruppgifterna. Det får finnas förråd för de enskilda bostäderna, gemensamma lokaler och en ekonomibyggnad utöver byggrätten, motsvarande 12 % av byggrätten (1 191 m² vy). På tomten 49112/4 är byggrätten angiven i form av våningsyta på byggnadsytorna, 1 065 m² vy och 265 m² vy.

På tomten 49111/14 får det byggas ett radhus i högst två våningar, kopplade småhus eller fristående småhus. Byggrätten är angiven som 480 m² vy. På tomterna 49111/14 och 49112/4 finns det beteckningar för ungefärliga höjdlägen på gårdarna, så att nybyggandet kan anpassas till stadsbilden och så att tomterna ska vara lättillgängliga med hänsyn till höjdläget för gatorna Fladabågen och Jollasvägen. Genom att ange markytans höjdläge säkerställs det att bostäderna har fungerade förbindelser i förhållande till gatan.

I detaljplaneförslaget ges det närmare bestämmelser bl.a. om byggnadsytorna, byggandet av vindar, byggnadshöjden, takformen, fasadfärgerna och -materialen, markytans höjdlägen, bullerbekämpningen och tilläggsvåningsytorna.

Trafik

Fordonsinfarterna på tomten 49112/3 är på sina nuvarande platser. De nya tomterna 49112/4 och 49111/14 får fordonsinfarter från Fladabågen.

Minimiantalet bilplatser för parkering av fordon är på tomterna 49111/14 och 49112/4 angivna enligt både de tidigare och de nya planeringsanvisningarna för parkeringen och på tomten 49112/3 enligt nuläget.

Sträckningen för gångvägen genom kvarteret (Sävstigen) har ändrats så att den går runt ett befintligt bostadshus.

Översvämningsskydd



Som skydd för tomterna i de lägsta områdena kring Fladabågen byggdes åren 2010 och 2011 Bodholmens och Fladabäckens översvämningssdammar. Krönet på Fladabäckens översvämningssdamm invid detaljplaneområdet ligger på höjden +2,2 m (NN). Strömningen av havsvatten till bäcken regleras med en avstängningslucka. Att dagvatten kan strömma från bäcken till havet säkerställs genom pumpning förbi dammen och avstängningsluckan. Det hittills högsta uppmätta havsvattenståndet utanför Helsingfors har varit +1,4 m (NN).

Den lägsta rekommenderade bygghöjden med tanke på havsvattenöversvämningar, såsom avses i Helsingfors översvämningstrategi och i miljöhandledning 52, är i detta detaljplaneområde +2,5 m (NN). Vid bygglovsplaneringen leder detta till att höjdläget för den lägsta egentliga bruksvåningen i bostadshus stiger till det ungefärliga höjdläget +3 m. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om översvämningsskydd.

Miljöstörningar

Bullret från gatutrafiken har bedömts med en bullermodell. Utgående från denna överstiger bullernivån riktvärdet utomhus vid Jollasvägen på en del av de nya bostadstomterna. Detaljplaneförslaget utgår från att en konstruktion som skyddar mot buller ska byggas på tomten 49112/4, så att riktvärdena för bullernivån inte överskrids på gårdsplanen. Bullerskärmen ska höja sig ungefär 1,2 m ovanför Jollasvägens nivå och dess läge är ungefärligt angivet vid gränsen mellan tomten och gatuumrådet. Det är meningen att bullerskärmen ska byggas av den som innehar tomten och den kan exempelvis integreras med ett öppet garage. Bullernivån vid bostadshusens fasader kräver inte att ljudisoleringen i byggnadens yttre skal avviker från den sedvanliga.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Kompletteringsbyggandet innebär att Degerö får nya bostäder. Då detaljplanen genomförs uppstår ett gaturum och en enhetligare stadsbild i förhållande till nuläget i och med att tomterna vid korsningen mellan Jollasvägen och Fladabågen bebyggs.

Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för en trivsamt och sund boendemiljö med avseende på miljöstörningarna från trafiken.

Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för beaktande av de lägsta bygghöjderna med tanke på översvämningsskydd vid den fortsatta planeringen enligt bestämmelserna om ett gott byggsätt i Finlands byggbestämmelsesamling och enligt miljöhandledning 52.

Genomförande



Av stadsbildsmässiga skäl är det önskvärt att tomterna 49111/14 och 49112/4 bebyggs enligt en och samma plan. Det bör dock finnas beredskap för att kompletteringsbyggandet i området sker etappvis, eftersom det också kan vara privata byggare som bestämmer när det ska ske.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen av den befintliga tomten 49112/2 har inletts på begäran av Asunto Oy Sarvastonkaari, som arrenderar tomten (ansökan inkommit 17.6.2010). Planläggningen av parkområdet väster om Fladabågen har inletts på initiativ av staden.

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 8.9.2011) och ett utkast till detaljplaneändring.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Planutkastet presenterades för dem som bor i Asunto Oy Sarvastonkaaris hus.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla (Norra esplanaden 11–13) och på stadsplaneringskontoret och dess internetsidor 15.9–5.10.2011, likaså på Degerö bibliotek.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med byggnadskontorets gatu- och parkavdelning och med byggnadstillsynsverket.

Myndigheternas ställningstaganden gällde tillräckliga bullerbekämpningsåtgärder, tomtvattenledningen i parkområdet väster om Fladabågen, behovet att anlägga våningen i nybyggnadernas markplan minst på nivån +3 m över havet trots att det finns skyddskonstruktioner mot översvämningar, grundläggningsförhållandena för bullerskärmen och dess beklädnadsmaterial jämfört med omgivningen, mer generella bestämmelser om byggnadsytorna, allmän tillåtelse att bygga grönrum, en enhetlig parkeringsnorm på AP-tomterna: 1 bilplats/bostad och slopande av porten i bullerkonstruktionen.

Det som miljöcentralen påpekat har beaktats vid beredningen av detaljplaneförslaget med bestämmelser om bullerskyddsåtgärder.



Det som samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster tar upp bör beaktas genom att det för den tomtvattenledning till tomten 49111/6 som är belägen i det nuvarande parkområdet ingås ett servitutsavtal innan bygglov beviljas.

Byggnadstillsynsverkets ställningstagande har beaktats på följande sätt: detaljplanebeskrivningen har kompletterats när det gäller översvämningsskyddet, bullerskärmens höjd i förhållande till gatunivån har preciserats, beklädnads materialet på bullerskydds konstruktionen har ändrats så att det följer nybyggnadernas fasader genom att bestämmelsen om materialalternativen på nybyggnadernas fasader har ändras från röttegel till rapping i ljus ton och tegel, och portarna i bullerskärmarna har strukits.

Åsikter

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen fyra skrivelser med åsikter, som gällde programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring. Dessutom kom det in en skrivelse efter att förslaget hade varit framlagt.

Åsikterna gällde bl.a. byggexploateringen i förhållande till grannskapet, byggnadernas höjdläge, grannarnas insyn till varandras tomter, byggnadsytornas läge, dagvattenavloppen och vattenledningarna genom parkområdet, det ringa antalet bilplatser i Fladaområdet, problemen med kantstensparkeringen på Fladabågen, förbud mot fordonsinfaller från Jollasvägen, minskningen av grönområdena i detaljplanen, planernas åskådlighet, förbudet mot inhägnad vid tomtgränserna och bestämmelserna om byggnadshöjden.

Åsikterna har beaktats vid planläggningen så att byggrätten för tomten 49111/14 har minskats med 100 m² vy i förhållande till utkastet. Byggnadsytorna på tomten 49111/14 har sammanslagits och flyttats närmare Jollasvägen och vid västra tomtgränsen har ett planteringsområde lagts till utmed hela gränsen som skydd mot insyn i förhållande till tomterna 49111/6 och 7. Tomtdispositionen har dessutom ändrats från kvartersområde för fristående småhus (AO) till kvartersområde för radhus, kopplade småhus och fristående småhus (AP). Förbudet mot inhägnad i planeringsområdet har strukits och förbud mot fordonsinfaller har lagts till vid Jollasvägen. Det har också införts en detaljplanebestämmelse om byggnadernas maximihöjd och på de enskilda byggnadsytorna en bestämmelse om högsta höjdläget över havsytan för skärningspunkten mellan byggnadernas fasadyta och yttertak.



Bilagan med rapporten om växelverkan innehåller sammandrag över åsikterna och myndigheternas ställningstaganden och bemötandena till dessa i större utsträckning.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 9.3–10.4.2012. Anmärkningar har inte gjorts mot förslaget.

Nämnden för allmänna arbeten, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, byggnadstillsynsverket och miljönämnden gav utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att höjdläget för tomten öster om Fladabågen är lägre än höjdläget för de befintliga gatorna, Jollasvägen och Fladabågen. Det är helt och hållet på tomtinnehavarens ansvar att konstruktioner och eventuella stödmurar som beror på höjdskillnaderna blir byggda och underhållna. Detaljplanen medför inga kostnader för byggnadskontoret. Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandena ovan.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att ändringsförslaget inte kräver att allmänna vatten- och avloppsledningar i området flyttas.

Fastighetsnämnden, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Byggnadstillsynsverket konstaterar (e-postmeddelande 8.6.2012) att verket kommenterade detaljplaneutkastet hösten 2011, varefter planen har utvecklats enligt de synpunkter som kommit fram. Verket har ingenting annat att påpeka.

Miljönämnden konstaterar att det som skydd för tomterna i de lägsta områdena kring Fladabågen byggdes översvämningssdammar åren 2010 och 2011. Krönet på Fladabäckens översvämningssdamms invid detaljplaneområdet ligger på höjden +2,2 m (NN). Den lägsta rekommenderade bygghöjden med tanke på havsvattenöversvämningar, såsom avses i Helsingfors översvämningstrategi och i miljöhandledning 52, är i detta detaljplaneområde +2,5 m (NN). Enligt detaljplanebeskrivningen leder detta till att höjdläget för den lägsta egentliga bruksvåningen i bostadshus stiger till det ungefärliga höjdläget +3 m. Nämnden anser att bestämmelser om bygghöjd och översvämningsskydd bör införas



24.10.2012

Kaj/6

också på detaljplanekartan. Den lägsta bygghöjden bör basera sig på tillräckliga utredningar om översvämningsskadan med beaktande av de nyaste kända prognoserna om hur havsvattnet stiger.

Genmäle

Anvisningar om översvämningsskydd ingår i Helsingfors översvämningstrategi och i miljöhandledning 52. Dessa gäller för alla myndigheter som har att göra med byggandet i Helsingfors. Vid beredningen av detaljplanen har det säkerställts att nybyggnaderna i södra ändan av Fladabågen och tomterna för dessa vid bygglovsplaneringen kan planeras så att de uppfyller anvisningarna ovan om översvämningsskydd. Det har därför inte varit nödvändigt att uppta bestämmelser om översvämningsskydd på detaljplanekartan. I detaljplanebeskrivningen ingår alla med tanke på bygglovsplaneringen behövliga uppgifter om faktorer med anknytning till översvämningsskyddet. Miljönämndens utlåtande och de övriga utlåtandena föranleder därför inte någon ändring av detaljplaneförslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12076 kartta, päivätty 21.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 selostus, päivätty 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 3 Havainnekuva 21.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

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



24.10.2012

Kaj/6

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.10.2012 § 1123

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin nro 49112 tontin nro 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.2.2012 päivätyn piirustuksen mukaisena.

Käsittely

15.10.2012 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anna Villeneuve

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 291

HEL 2011-002328 T 10 03 03

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



Kiinteistökartta J3 T1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Laajasalon Sarvatonkaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12076 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.2.2012 (69 §) lähettää Laajasalon Sarvastonkaaren alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta pientaloasuntorakentamista yhteensä 1 810 k-m² eli noin 13 asuntoa vastaavan määrän. Täydennysrakentamista varten on osoitettu muodostettavaksi rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen tontit (AP) 49111/14 sekä 49112/4. Tonteille rakennetaan pääosin kaksikerroksisia rivitaloja. Kaavamuutos mahdollistaa siten Sarvastonkaaren alueelle hyvin soveltuvaa pientalorakentamista. Uusien muodostettavien tonttien autopaikat sijoitetaan maantasoisina tonteille. Asemakaavan muutoksen johdosta myös jo rakennetun tontin 49112/2 (tuleva tontti 49112/3) rakennusoikeus kasvaa noin 95 k-m².

Maanomistus ja -hallinta sekä täydennysrakentamiskorvaus

Tontti 49111/14 muodostuu nykyisestä puistoalueesta sekä muusta yleisestä alueesta. Alue on kaupungin omistuksessa ja rakennusviraston hallinnassa.

Tontti 49112/4 muodostuu puolestaan kokonaisuudessaan nykyisestä jo rakennetusta asuntotontista 49112/2, joka on kaupungin omistuksessa. Kyseinen tontti on kuitenkin vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto-Oy Sarvastonkaarelle 31.12.2040 saakka.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että uusi muodostettava tontti vapautetaan maanvuokrasopimuksen piiristä kaupungin suoraan hallintaan. Kaupunki suorittaa tällöin asemakaavamuutoksen toteuttamisen mahdollistavasta maanvuokrasopimuksen muutoksesta Asunto-Oy Sarvastonkaarelle kaupunginvaltuuston 8.6.2005 (141 §) vahvistamien täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden sekä kiinteistölautakunnan 13.12.2005 (770 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen sekä



24.10.2012

Kaj/6

mahdolliset korvausinvestoinnit. Kiinteistötoimella on tällä hetkellä käytössään määrärahat korvauksen maksamiseksi.

Tontinvaraushakemus

Tontin 49112/2 nykyinen vuokralainen Asunto-Oy Sarvastonkaari pyytää 8.6.2011 päivätyllä kirjelmällä, että kaupunki varaisi sille perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun nyt puheena olevalla asemakaavan muutoksella tontista 49112/2 muodostettavan asuinpientalotontin 49112/4, jonka rakennusoikeus on 1 330 k-m².

Tontinvarausesitys on toisaalla tällä pöytäkirjalla.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus edistää kaupungin asuntopoliittisten ja maapoliittisten periaatteiden mukaista täydennysrakentamista, ja lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 75

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Laajasalon (49. Ko) tontin 49112/2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12076

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

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



24.10.2012

Kaj/6

Yleisten töiden lautakunta 17.04.2012 § 200

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Sarvastonkaaren itäpuolella olevan tontin korkeusasema on nykyisten katujen, Jollaksentien ja Sarvastonkaaren, korkeusasemaa alempana. Tasoeroista johtuvien rakenteiden ja mahdollisten tukimuurien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kokonaisuudessaan tontin vastuulle.

Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

taru.sihvonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 17.04.2012 § 132

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Sarvastonkaaren ympäristön matalimmilla alueilla sijaitsevien tonttien suojaksi on rakennettu vuosina 2010 ja 2011 tulvapadot. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Sarvastonjojan tulvapadon harjakorkeus on +2,2 m (NN). Helsingin tulvastrategian ja ympäristöministeriön ympäristöoppaan 52 tarkoittama alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvien varalta on tällä kaava-alueella +2,5 m (NN). Kaavaselostuksen mukaan tämä johtaa asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen korkeustason nousemiseen likimääräiselle korkeustasolle +3 m.

Ympäristölautakunnan mielestä rakentamiskorkeutta ja tulvasuojelua koskevat määräykset on tarpeen liittää myös kaavakarttaan. Alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua riittäviin selvityksiin tulvavaarasta



24.10.2012

ottaen huomioon uusimmat tiedossa olevat merivedennousua koskevat ennusteet.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.02.2012 § 69

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Ksv 1089_3, Sarvastonkaari 1-9

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 21.2.2012 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49112 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 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 hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

Lisätiedot

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



Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

maija.rekola(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, kunnallistekniikka, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi