



14.11.2012

Kaj/9

§ 377

Detaljplaneändring för kvarteret nr 22532 och gatuområde i Vallgård (nr 12090)

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 22532 och gatuområde i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelningens ritning nr 12090, daterad 29.5.2012 och ändrad 28.9.2012.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande två förslag om återremiss hade föreslagits under diskussionen.

Ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att förslaget skulle återremitteras för ny beredning utgående från att bilplatsdimensioneringen och byggrätten inskränks.

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

Ledamoten Kati Peltola understödd av ledamoten Outi Ojala hade föreslagit att detaljplanen skulle återremitteras i syfte att minska antalet bilplatser.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Kati Peltolas förslag om återremiss godkänts.

1 omröstningen



JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Detaljplanen återremitteras i syfte att minska antalet bilplatser.

Ja-röster: 67

Outi Alanko-Kahiluoto, Annika Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Seija Muurinen, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Mari Puoskari, Risto Ranki, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Reetta Ristimäki, Wille Rydman, Lea Saukkonen, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 11

Paavo Arhinmäki, Lilli Autti, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Outi Ojala, Kati Peltola, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Ilkka Taipale, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen

Blanka: 3

Zahra Abdulla, Silvia Modig, Johanna Sumuvuori

Frånvarande: 4

Sari Näre, Sirpa Puhakka, Esko Riihelä, Antti Vuorela

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 kartta, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 selostus, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 3 Havainnekuvat, 29.5.2012



- 4 Vuorovaikutusraportti 29.5.2012, täydennetty 28.9.2012 ja
keskustelutilaisuuden muistio 19.3.2012
5 Osa päätöshistoriaa
6 Äänestyslista
7 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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 22532 och gatuområde i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelningens ritning nr 12090, daterad 29.5.2012 och ändrad 28.9.2012.

Sammandrag

Området gränsar till Industrigatan, Päijännevägen, Vääksygränd och Vääksyvägen.

I detaljplaneändringen omdisponeras OP-Pohjolas kvarter för verksamhetslokaler (KTY) nr 22532 till kvartersområde för kontorsbyggnader (KT), till vilket det får förläggas affärs-, butiks- och restauranglokaler. Industrigatans parallellgata ansluts till kvarteret som ett kvartersområde för bilplatser (LPA), i vilket det utöver bilplatserna för kvarteret ska anläggas bilplatser för sambruk och cykelplatser. Genom LPA-området ska det förläggas en förbindelse för allmän gångtrafik. Ett avsnitt av Industrigatan betecknas i detaljplanen som ett gatuområde till vilket cykelvägen vid kvarteret ska flyttas. Beteckningen för en trädtrad som ska planteras anges på dess nuvarande plats.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga kontorshus i åtta våningar på platsen för de kontorshus som rivs på tomterna nr 21 och 12.

Byggrätten i kvarteret uppgår till 86 600 m² vy, varav 12 618 m² vy är ny våningsyta. Kvartersexploateringen är ek = 4,51. Kvarterets innergård får täckas med glastak och tekniska lokaler får förläggas till



våningarna utöver byggrätten ovan. Den stadsbildsmässigt värdefulla kontorsbyggnaden på Vääksygränd 2/Vääksyvägen 4 skyddas alltså med beteckningen sr-2.

Det ska anläggas minst 1 bilplats/280 m² vy för kontor och förråd och i enlighet med den huvudsakliga dispositionen för adb-maskinsalar och minst 1 bilplats/110 m² vy för restauranger och butiker. Sammanlagt får det dock anläggas högst 900 bilplatser. Alla bilplatser ska förläggas till underjordiska lokaler i kvartersområdet och till LPA-området. Det ska anläggas minst 900 cykelplatser.

Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats på basis av Arkkitehtuuritoimisto JKMM Oy:s referensplan som bygger på det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen om OP-Pohjola-gruppens huvudkontor som ordnades år 2011.

Föredraganden

Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 19.5.2011 följande utgångspunkter för den planeringstävling som OP-Pohjola-gruppen ordnade i samarbete med staden om planering av företagets kontorslokaler på tomterna nr 22532/7, 12 och 21 och i området för Industrigatans parallellgata i Vallgård.

Tävlingen hade som mål att planera nya verksamhetslokaler på cirka 12 000 m² i anslutning till Andelsbankens kontorskvarter i Vallgård. Avsikten är att OP-Pohjolas nya verksamhetslokaler ska skapa en arkitektoniskt och stadsbildsmässigt högklassig helhet. Tillbyggandet ska äga rum intill Industrigatans bågformade huvudlinje och komplettera den på ett kreativt sätt. Målet är dessutom att strukturera kvarterets långsida på ett sätt som återspeglar byggnadsfaserna i kvarteret. Cykelförbindelsen norr om Industrigatan ska bevaras.

Vid sidan om tävlingen har OP-Pohjola planer på att bygga en parkeringsanläggning under jord med 450 bilplatser i bergutrymmena under Päijännevägens gatu- och parkområde och kvarteret nr 22531. Enligt planerna ordnas infarten till anläggningen via OP-Pohjolas fastighet. Päijännevägens park ska bevaras enligt planen. En detaljplaneändring utarbetas för kvarteret nr 22532, gatuområdet och den underjordiska parkeringsanläggningen på basis av tävlingsresultatet.

Planläggningsläge

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



I den giltiga detaljplanen nr 11862 (godkänd år 2009) utgör kvarteret kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY). Den sammanlagda byggrätten i kvarteret uppgår till 73 982 m² vy. Butiker, restauranger och andra lokaler för kundservice tillåts i första våningen i byggnaderna vid gatan. I detaljplanen för Industrigatans gatuområde nr 10539 (trädde i kraft år 2002) är det fråga om ett gatuområde med en planteringsbeteckning.

Ägandeförhållanden

Kvarteret är i privat ägo. Staden äger gatuområdet.

Allmän beskrivning av området, byggd miljö

Kvarteret för OP-Pohjolas bank- och försäkringsinrättning ligger i en stadszon under utveckling med byggnader för verksamhetslokaler vid Industrigatan som sträcker sig ända från Böle till Fiskehamnen. Kvarteret ligger mittemot Dallapéparken som granne till bostadsområdena Vallgård och Ås. Området Trä-Vallgård hör till helheten Vallgårds bostadsområden i museiverkets förteckning över byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009).

Kvarteret byggdes i faser i fabriksområdet för träindustriföretaget Sörnäs Ab som år 1937 flyttade från området. De äldsta husen är från 1940- och 1950-talet men flera genomgripande ändringar och utbyggnader har gjorts i byggnaderna. Det nuvarande byggnadsbeståndet daterar mestadels från 1960- och 1970-talet.

Industrigatan är en huvudgata med 2+2 körfält. Den genomsnittliga trafikmängden på gatan vid kvartersområdet uppgår till 32 000 fordon om dygnet. Vääksyvägen är också en huvudgata med trafikmängden 8 500 fordon om dygnet. Trafikmängden på Päijännevägen uppgår till 2 100 fordon om dygnet och på Vääksygränd till 1 000 fordon om dygnet.

På Vääksygränd finns boendeparkering på båda sidorna av körbanan. Mellan körbanorna på Päijännevägen finns ett smalt parkområde. På Industrigatans sida av kvartersområdet löper en gång- och cykelväg som utgör en del av huvudnätet för cykelåkning.

Skyddsobjekt

Fabriksbyggnaden på tomten nr 4, ritad av arkitektstudent Helge Lundström, har i den gällande detaljplanen skyddats med beteckningen sr-2.

Miljöstörningar



Trafiken på Industrigatan och Väaksyvägen orsakar bullerolägenheter. Eventuella markföröreningar och saneringsbehov kan utredas i samband med att de gamla byggnaderna rivs.

Innehållet i detaljplaneändringen

Mål

Detaljplaneändringen har som mål att vidareutveckla bank- och försäkringsinrättningskvarteret genom att bygga nya kontorslokaler och att uppdatera detaljplanebestämmelserna. Avsikten är att göra det möjligt att uppföra nya kontorslokaler på tomterna nr 21 och 12 i enlighet med Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:s referensplan. Syftet är att förbättra verksamhetsförutsättningarna för näringslivet genom att öka antalet bilplatser under jord och antalet cykelplatser i kvartersområdet. Avsikten är att omdisponera Industrigatans parallellgata till ett LPA-område och att anlägga en högklassig öppen plats framför kvarteret för kvarterets angöringstrafik, parkering och allmänna gångtrafik. Meningen är att cykelvägen och trädraden vid Industrigatan bevaras.

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT)

Kvartersområdet för verksamhetslokaler (KTY) omdisponeras till kvartersområde för kontorsbyggnader (KT), till vilket det får förläggas affärer, restauranger och butiker i våningen i gatunivå. Industrigatans parallellgata ansluts till kvarteret som ett LPA-område, i vilket det utöver bilplatserna för kvarteret ska anläggas bilplatser för sambruk och cykelplatser. Genom LPA-området ska förläggas en förbindelse för allmän gångtrafik. Ett avsnitt av Industrigatan anvisas i detaljplanen som ett gatuområde, till vilket cykelvägen vid kvarteret ska flyttas. Beteckningen för en trädtrad som ska planteras anges på dess nuvarande plats.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga kontorshus i åtta våningar på platsen för de tre kontorshus som rivs på tomten nr 21 och med nybyggnader ersätta även kontorshusen i hörnet av Päijännevägen och Väaksygränd på tomten nr 12.

Byggrätten i kvarteret uppgår till 86 600 m² vy (ny våningsyta på 12 618 m² vy). Kvartersexploateringen är ek = 4,51. Området för parkering och servicelokaler på kvarterets innergård får täckas med glastak och tekniska lokaler får förläggas till våningarna utöver byggrätten ovan. Den stadsbildsmässigt viktiga kontorsbyggnaden på tomten nr 4 skyddas alljämt med beteckningen sr-2.

Det ska anläggas minst 1 bilplats/280 m² vy för kontor och förråd och enligt huvuddispositionen för adb-maskinsalar och minst 1 bilplats/110 m² vy för restauranger och butiker. Sammanlagt får det dock anläggas



högst 900 bilplatser, vilket med beaktande av ökningen i våningsytan tillåter 178 fler bilplatser än maximinormen för bilplatser i den nuvarande detaljplanen 1 bilplats/120 m² vy. Alla bilplatser ska förläggas till underjordiska lokaler i kvartersområdet och till LPA-området. Det ska anläggas minst 900 cykelplatser.

Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats på basis av Arkkitehtuuritoimisto JKMM Oy:s referensplan som bygger på det vinnande förslaget i arkitekturtävlingen om OP-Pohjola-gruppens huvudkontor som ordnades år 2011. Byggnadernas utformning i tävlingsförslaget har bevarats i referensplanen i och med att de urskiljs som tre byggnadsdelar i stadsbilden. Husen i kvarteret har byggts i faser och de ansluts till varandra så att de bildar en helhet med ett enhetligt entréområde kring inomhuslokalerna i kvarteret som huvudsakligen ska täckas med ett glastak. De nya husens fasader mot Industrigatan har planerats så att de delvis lutar utåt och ingången till kvarterets innergård som ska täckas betonas med en hög öppning i fasaden. Det anges en bestämmelse i detaljplanen om de grundläggande stadsbildsmässiga egenskaperna i referensplanen.

Trafik

Trafikmängderna på Industrigatan och Väaksyvägen ökar inte väsentligt med anledning av att bilplatsantalet i kvarteret ökas. Trafikmängden i Industrigatans södra ända prognoseras öka med cirka 1 200 fordon om dygnet och trafikmängden i Päijännevägens norra ända och på Väaksygränd med cirka 300 fordon om dygnet. De många infarterna till parkeringskällarna och det faktum att källarna ansluts till varandra förbättrar tillgängligheten till parkeringen från olika håll och ger en möjlighet att välja den lämpligaste rutten på vägen in och ut. En enskild infart belastas härigenom inte för mycket och trafiken fördelas jämnare på flera gator.

Att ordna servicetrafiken under jord via infarten vid Päijännevägens södra ända och att ta ur bruk infarterna vid Industrigatans parallellgata lugnar ner trafiken på parallellgatan och förbättrar fotgängarsäkerheten. Att separera cyklisterna och fotgängarna genom att flytta cykelvägen till gatuområdet vid Industrigatan främjar trafiksäkerheten och skapar förutsättningar för att anlägga ett skvärliknande LPA-område.

Det relativt korta anslutningsavsnittet mellan Päijännevägen och Gustavsgatan gör det mycket svårt att svänga från Päijännevägen österut till Industrigatan under rusningstiden. Därför använder de fordon som kör från kvarteret österut sannolikt en annan utfartsramp än rampen i Päijännevägens södra ända och svänger till Industrigatan vid Väaksyvägens signalreglerade anslutning. Trafiken från norr kommer och går via den signalreglerade anslutningen vid Päijännevägen och



Backasgatan. Den ökade fordonstrafiken i kvarteret har inga konsekvenser för de signalreglerade anslutningarnas funktionalitet.

Miljöstörningar

I förslaget till detaljplan anges en bestämmelse om att husens yttre skal mot Industrigatan och Vääksyvägen ska ha ljudisoleringsförmåga på minst 30 dB. Eventuella markföröreningar och saneringsbehov kan utredas i samband med att de gamla byggnaderna rivs.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga till i kvarteret, att på ett mångsidigt sätt använda verksamhetslokalerna och att anlägga bil- och cykelplatser i kvarteret och i LPA-området. Detaljplaneändringen gör det möjligt att öka arbetstillfällena i kvarteret med cirka tusen och att förlägga 900 bilplatser till underjordiska källarlokalerna i kvarteret och i viss mån till LPA-området. De planerade nya kontorshusen i hörnet av Industrigatan och Päijännevägen är något högre än husen i den gällande detaljplanen och de ändrar vyerna och ljuset i bostadskvarteren på andra sidan Päijännevägens skvär. Verksamhetsförutsättningarna för näringslivet förbättras och trafiken på gatorna vid kvartersområdet ökar något till följd av att antalet bilplatser under jord ökar. Konsekvenserna för förhållandena för invånarna i området och för förhållandena på granntomterna kan anses som rimliga.

Att bygga enligt referensplanen och att omdisponera den nuvarande parallellgatan till ett LPA-område som ska anläggas till en öppen plats framför kvarteret ger väsentligt mervärde till stadsbilden. Byggandet gör stadsstrukturen tätare och förstärker Vallgårdsområdet som ett viktigt arbetsplatsområde i staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Kvarterets ägare har 11.2.2011 anhållit om detaljplaneändring i syfte att bygga cirka 12 000 m² vy till och att öka bilplatsantalet med cirka 550. I anhållan föreslås dessutom ägande- och detaljplanearrangemang för områden utanför kvarteret.

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 16.5.2011). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades dessutom i planlägningsöversikten för 2012.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning



Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla på Norra esplanaden 11–13, på stadsplaneringskontoret och på Vallgårds bibliotek 19.3–10.4.2012 och på stadsplaneringskontorets webbplats. Ett diskussionsmöte för allmänheten om utkastet ordnades 19.3.2012.

Alternativa detaljpanelösningar

I tävlingen om planeringen av kvarteret och gatuområdet föreslogs nybyggnadslösningar som delvis omfattade Industrigatans parallellgata och lösningar som gällde bara kvartersområdet. I detaljplanearbetet har det dessutom undersökts alternativa lägen för bilplatserna för kvarteret i bergutrymmen under Päijännevägens gatu- och parkområde och delvis under bostadskvarteret nr 22531 i Trä-Vallgård.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, stadsmuseet, miljöcentralen, byggnadskontoret, fastighetskontorets tomtavdelning och byggnadstillsynsverket.

Miljöcentralens ställningstaganden gällde motiveringarna till bilplatsdimensioneringen. De frågor som miljöcentralen tagit fram har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters ställningstagande gällde beteckningen för vattenledningen under LPA-området på detaljplanekartan. Det anges en bestämmelse om frågan i förslaget till detaljplan.

Byggnadskontorets ställningstaganden gällde Industrigatans dimensionering utgående från att det blir möjligt att anlägga en grönzon med trädplanteringar, att det reserveras tillräckligt med utrymme för huvudcykelrutten och att det ska anvisas en allmän gångförbindelse mellan Päijännevägen och Vääksyvägen i LPA-området.

Dimensioneringen av Industrigatans avsnitt har i förslaget till detaljplaneändring justerats så att cykelvägen kan planeras enligt byggnadskontorets dimensioneringsanvisningar och en beteckning för en trädrad som ska planteras har lagts till detaljplanekartan. I förslaget till detaljplaneändring anges en beteckning om att en allmän gångförbindelse ska förläggas till LPA-området.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen nio skrivelser med åsikter. Fyra av dem gällde programmet för deltagande och bedömning och fem åsikter gällde



utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna gällde skadorna av de underjordiska schaktningsarbetena för de värdefulla husen och grunden i Trä-Vallgård, bibehållandet av grundvattennivån, stadens trafikpolitik, centrumslingans station i Alphyddan, Industrigatans spårväg, bilplatserna i bergutrymmena under gatu- och parkområden och under kvartersområdet för Trä-Vallgård, antalet bilplatser, trafikökningen, riskerna för trafiksäkerheten, de planerade husens arkitektur, höjd och skuggningseffekt, bullret från ventilationsanordningarna, saneringsbehovet i Päijännevägens park, trafikarrangemangen under byggandet, återvinningen av byggavfallet och dammbekämpningen.

Åsikterna har beaktats i planläggningen i och med att man har avstått från alternativet med den planerade parkeringsanläggningen under Päijännevägen, skvären och kvarteret i Trä-Vallgård och bilplatserna har anvisats i området för kvarteret nr 22532. Det anges ett gränsvärde för bullret från ventilationskanalerna i kontorskvarteret. Dessutom anges bestämmelser om att byggandet och schaktnings- och grävningensarbetena ska göras försiktigt och om att grundvattennivån ska bibehållas.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden i sammandrag och åsikterna och genmälena till dessa mer i detalj. En promemoria från diskussionsmötet finns som bilaga till rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 3.8–3.9.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, stadsmuseet, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljönämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Utlåtanden

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att detaljplanen är bra och att den uppfyller kraven för detaljplaner i markanvändnings- och bygglagen.

Stadsmuseet har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.



Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen avsevärt höjer värdet på tomten nr 22532 och att underhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 ska föras med tomtägarna. Detaljplaneändringen ska inte behandlas vidare förrän ett avtal har ingåtts med OP-Pohjola. Nämnden har ingenting att invända mot själva förslaget till detaljplaneändring.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterar att det allmänna avloppet och vattenledningen vid Industrigatan i detaljplanen anges i LPA-området, under vilket det får byggas parkeringslokaler i fyra våningar. Ledningsflyttningarna ska planeras som en del av byggprojektet och kostnaderna för dessa ska ingå i projektkostnaderna. HRM ska godkänna planerna.

Genmäle

Ledningsflyttningarna planeras som en del av byggprojektet och kostnaderna för dessa ska ingå i projektkostnaderna. HRM ska godkänna planerna.

Helen Elnät Ab föreslår att det läggs en beteckning för ett ledningsområde till detaljplanekartan för att bemyndiga elnätskonstruktionerna i deras nuvarande läge i området för detaljplaneändringen. Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Genmäle

I förslaget till detaljplaneändring anges en detaljplanebestämmelse om att det ska säkras att byggandet inte skadar de kommunaltekniska näten eller högspänningskablarna i elnätet. Innan byggloven beviljas ska sökanden framställa godtagbara utredningar om konsekvenserna av schaktningarna och grävningarna för miljön. Detaljplanebestämmelserna är tillräckliga för att trygga elnätskonstruktionerna i området.

Räddningsnämnden anser att rumsdispositionen i LPA-kvartersområdet inte får hindra eventuella räddningsarbeten i kvarteret nr 22532.

Genmäle

Enligt förslaget till detaljplaneändring ska en allmän gångförbindelse anvisas i LPA-området mellan Päijännevägen och Vääksyvägen. Området ska planeras som ett offentligt uterum. Hur gatan ansluts till gatuområdet ska planeras i samarbete med byggnadskontoret. Detaljplanebestämmelsen ger de nödvändiga utgångspunkterna för att anlägga LPA-området i enlighet med räddningsnämndens krav.



Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att Industrigatans cykelväg, som hör till huvudcykelnätet, flyttas till det nuvarande parkeringsområdets kant. I den fortsatta planeringen ska man fästa speciell uppmärksamhet vid trafiksäkerheten i gatuområdet vid korsningar för de olika färsätten och i LPA-området. Man ska dessutom ta hänsyn till cykeltrafikens smidiga förbindelser i Päijännevägens och Väaksyvägens korsningsområden och till orienterbarheten. Kostnaderna för de nya trafikarrangemangen, flyttningen av cykelvägen och planeringen och förverkligandet av den kompletterade gatuträdraden ska anvisas till den som inleder projektet under byggnadskontorets ledning. Det ska läggas till detaljplanebestämmelserna att byggnadskontoret ska godkänna planerna för LPA-området. Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandena ovan.

Genmäle

Förslaget till detaljplaneändring innehåller en bestämmelse om LPA-området, enligt vilken området ska planeras som ett offentligt uterum till ett stadsrum med högklassiga ytmaterial. Hur gatan ansluts till gatuområdet ska planeras i samarbete med byggnadskontoret. Bestämmelsen ger de nödvändiga utgångspunkterna för byggnadskontorets ledning. Kostnaderna för de nödvändiga trafikarrangemangen och miljöbyggandet kan allokeras med ett arrende- eller försäljningsavtal för LPA-området.

Miljönämnden konstaterar att detaljplaneförslaget gör det möjligt att bygga en underjordisk parkeringsanläggning med 900 bilplatser. Den planerade bilplatsnormen avviker betydligt från normerna i stadsplaneringsnämndens anvisningar om antalet bilplatser i arbetsplatsområden. Det framgår inte av detaljplanebeskrivningen med vilka grunder bilplatsdimensioneringen har gjorts mindre sträng och på vilka sätt alternativet med en underjordisk parkeringsanläggning påverkar parkeringsvolymen och läget för bilplatserna i marknivå i kvarterets närområde. Nämnden anser att kalkylanvisningarna godkända av stadsplaneringsnämnden ska följas i detaljplanen.

Genmäle

I den gällande detaljplanen för kvarteret anges 1 bilplats/120 m² vy som maximinormen för bilplatskravet, vilket stämmer överens med principerna för detaljplaneändring för byggförbudsområdet i industriområdet i Vallgård godkända av stadsplaneringsnämnden. Jämfört med maximinormen för bilplatskravet i den gällande detaljplanen har över 200 bilplatser inte anlagts i kvarteret. Med beaktande av ökningen i byggrätten och maximiantalet 900 bilplatser i



förslaget till detaljplaneändring kan 178 fler bilplatser anläggas än enligt den gällande maximinormen 1 bilplats/120 m² vy.

Enligt strategiprogrammet 2009–2012 godkänt av stadsfullmäktige skapar Helsingfors till exempel genom stadsplanering förutsättningar för företag att etablera sig i syfte att säkra en mångsidig näringsstruktur. På basis av underhandlingar och övervägning från fall till fall har man i detta detaljplaneområde konstaterat att man för att kunna följa strategiprogrammet godkänt av stadsfullmäktige måste avvika från kalkylgrunderna godkända av stadsplaneringsnämnden på det sätt som anges i förslaget till detaljplaneändring. Härigenom säkras verksamhetsförutsättningarna för näringslivet och ett lämpligt antal bilplatser för verksamheten i kvarteret.

Antalet bilplatser vid Industrigatans parallellgata reserverade för dem som utträtt är ärenden i området minskar något från nuläget. Bilplatser för boendeparkering vid Vääksygränds gångbana måste avskaffas eftersom en infart till parkeringsanläggningen ska placeras vid Vääksygränd. Ersättande bilplatser för boendeparkering kan ordnas öster om Päijännevägens park. De avgiftsfria obegränsade bilplatserna vid Päijännevägen avskaffas.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

På detaljplanekartan har det gjorts en teknisk justering i och med att volymen på byggrätten på tomterna nr 7 och 21 i viss mån har justerats. Detta påverkar inte den sammanlagda byggrätten i kvarteret.

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

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 29.10.2012 godkände ett villkorligt markanvändningsavtal som 20.9.2012 ingicks med Kiinteistö Oy Vääksyntie 4, Kiinteistö Oy Vääksyntie 2, Kiinteistö Oy OPK-Vallila och OP-Vallila Rahasto Ky.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 kartta, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 selostus, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 3 Havainnekuvat, 29.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.5.2012, täydennetty 28.9.2012 ja



14.11.2012

Kaj/9

- 5 keskustelutilaisuuden muistio 19.3.2012
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

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2012 § 1199

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22532 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.5.2012 päivätyn ja 28.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12090 mukaisena.

Käsittely



05.11.2012 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Mari Holopainen: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköinti tulisi toteuttaa olemassa olevien pysäköintinormien puitteissa.

Suunniteltu pysäköinti ylittää selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan asettaman työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisen maksiminormituksen.

Vallila on osa kantakaupunkia ja alueelle on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet. Asemakaava on näiltä osin ristiriidassa kaupungin asettamien tavoitteiden kanssa.

Kannattajat: Hannu Tuominen

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköinti tulisi toteuttaa olemassa olevien pysäköintinormien puitteissa. Suunniteltu pysäköinti ylittää selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan asettaman työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisen maksiminormituksen. Vallila on osa kantakaupunkia ja alueelle on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet. Asemakaava on näiltä osin ristiriidassa kaupungin asettamien tavoitteiden kanssa.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Arto Bryggare, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Tarja Kantola, Eija Loukoila, Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen

Ei-äännet: 4

Kimmo Helistö, Mari Holopainen, Johanna Sumuvuori, Hannu Tuominen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 11 - 4 kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

29.10.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.09.2012 § 466

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 P2, Teollisuuskatu 1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Vallilan korttelin 22532 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12090 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt korttelin nro 22532 tonttien omistajina olevien kiinteistöyhtiöiden osakekantojen omistaja OP-Pohjola.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mm. pankki- ja vakuuslaitoskorttelin edelleen kehittäminen, uusien toimistotilojen rakentaminen ja pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen lisääminen.

Kaavamuutoksella toimitilarakennusten korttelialue (KTY) muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolla katutasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Teollisuuskadun rinnakkaiskatu liitetään kortteliin LPA-alueena, jolle tulee sijoittaa korttelin autopaikkojen ohella myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja ja jonka kautta tulee järjestää yleinen jalankulku.

Kaavamuutos tekee mahdolliseksi rakentaa kahdeksankerroksiset toimistorakennukset Teollisuuskadun varrelta purettavien kolmen toimistorakennuksen tilalle ja korvata uudisrakennuksilla myös toimistorakennukset Päijänteentien ja Vääksynkujan kulmassa.

Kaavamuutoksen rakennusoikeus on 86 600 k-m², jossa on nykyiseen asemakaan verrattuna lisäystä 12 618 k-m².

Kaavamuutos korottaa korttelin nro 22532 tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin OP-Pohjolan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.



14.11.2012

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445
juhani.tuuttila(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 21.08.2012 § 109

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:
LPA korttelialuetta suunniteltaessa tulee huomioida, että LPA –alueen tilankäyttö ei saa muodostua esteeksi korttelissa 22532 mahdollisesti suoritettaville pelastustöille.

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 20.8.2012

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.08.2012 § 356

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Teollisuuskadun varren pyörätie, joka kuuluu pyöräilyn pääreittiverkostoon, siirtyy nykyisen paikoitusalueen reunaan. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota



liikenneturvallisuuden eri liikkumismuotojen risteämiskohdissa katualueilla sekä LPA-alueella ja ottaa huomioon pyöräliikenteen jouheva jatkuvuus Päijänteentien ja Vääksyntien risteysalueilla sekä orientoitavuus.

Teollisuuskadun, Päijänteentien ja Vääksynkadun uudet liikennejärjestelyt ja pyörätien siirto sekä olemassa olevan katupuurivistön täydentämisen suunnittelu- ja rakennuskustannukset tulee osoittaa hankkeeseen ryhtyvän velvoitteeksi rakennusviraston ohjauksessa. Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä, että LPA-alueen suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvirastossa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 07.08.2012 § 237

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa 900 autopaikan pysäköintiluolan rakentamisen. Suunniteltu pysäköintinormi poikkeaa selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaista normituksesta. Kaavaselostuksesta ei ilmene, mitkä ovat autopaikkamäärän väljennyksen perusteet ja miten luolaratkaisu vaikuttaa maantasopysäköinnin määrään ja sijoittumiseen korttelin lähialueella. Ympäristölautakunnan mielestä kaavassa tulisi noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä laskentaohjeita.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 15.6.2012

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 8.6.2012

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

30.3.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.05.2012 § 214

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Ksv 2981_1, Teollisuuskatu 1, Päijänteentie 12-14, Vääksyntie 2-4 ja Vääksynkuja 2-4 sekä Teollisuuskadun rinnakkaiskatu, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 29.5.2012 päivätyn 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22532 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 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.

Jäsen Holopainen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Päätösjakelu:

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



14.11.2012

Kaj/9

- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Käsittely

29.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: "Esitän, että pysäköinti toteutetaan olemassa olevien normien puitteissa."

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Jäsen Holopainen jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide:

Mari Holopainen: "Katson, että pysäköinti tulisi toteuttaa olemassa olevien normien puitteissa. Suunniteltu pysäköinti ylittää selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan asettaman työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisen maksiminormituksen. Vallila on osa kantakaupunkia ja alueelle on hyvät joukkoliikenne yhteydet. Asemakaava on näiltä osin ristiriidassa kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien tavoitteiden kanssa."

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

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

Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

[mika.kaalikoski\(a\)hel.fi](mailto:mika.kaalikoski(a)hel.fi)

Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

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

Taina Mattila, diplomi-insinööri, meluselvitys, puhelin: 310 37319

[taina.mattila\(a\)hel.fi](mailto:taina.mattila(a)hel.fi)

Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

[seija.narvi\(a\)hel.fi](mailto:seija.narvi(a)hel.fi)

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122

[pekka.nikulainen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.nikulainen(a)hel.fi)

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

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