



27.02.2013

Kaj/7

§ 75

Detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 31133 på Drumsö (nr 12083; Hallonnäsgatan 27, Hallonnässtranden 4)

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 31133 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt detaljplanekarta nr 12083, daterad 22.11.2011 och ändrad 17.12.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 selostus, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Nykytilanne
- 6 Havainnekuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2012, täydennetty 17.12.2012
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 7
Bilaga 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy



Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 31133 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt detaljplanekarta nr 12083, daterad 22.11.2011 och ändrad 17.12.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Detaljplaneområdet ligger nära den vid Heikasplatsen koncentrerade servicen söder om Laxvarpsvikens båthamn i Hallonnäs på Drumsö.

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

För området gäller en detaljplan fastställd 7.11.1985. I detaljplanen utgör tomten kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T).

Tomten är i privat ägo. Tomtägaren har ansökt om ändring av detaljplanen för att kunna omdisponera huset för bostadsbruk. På tomten finns en industri- och lagerbyggnad i fem våningar från 1956, det så kallade Helkamahuset, som är ritat av Heikki Sirén.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera tomten för industri- och lagerbyggnader nr 31133/6 (T) till en tomt för flervåningshus (AK). På tomten planeras bostäder i loftstil. Småindustribyggnaden på tomten skyddas med en detaljplanebestämmelse med undantag av den låga byggnadsflygeln som ska rivas och ett bostadshus i två våningar ska byggas på dess ställe. Enligt förslaget till detaljplaneändring uppgår byggrätten till 5 350 m² vy vilket är 1 370 m² vy mindre än i den gällande detaljplanen. Bilplatserna, som är sammanlagt 46, har anvisats under jord.

Trafiken på Hallonnäsgatan medför bullerolägenheter. Byggnadens bottenvåning mot Hallonnässtranden ligger på nivån +1,5 och har därför översvämningrisk. Det har gjorts en grundläggande miljöteknisk utredning om företagens driftshistoria i fastigheten, om föroreningarna i marken och om saneringsbehovet. Enligt utredningen finns det skadliga ämnen i marken. Markföroreningarna ska vidare utredas innan bygglov beviljas och den förorenade marken ska saneras innan byggarbetena inleds. Trafikbullret ska bekämpas med en konstruktion som skyddar gården och genom att ange krav på ljudisolering av väggarna.

Planeringsfaser och växelverkan

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



Åsikterna om utkastet till detaljplan (3 skriftliga och ett visst antal muntliga åsikter) gällde ljudisoleringen av bostadshusen, det minskade antalet jobb och den minskade servicen på Drumsö, det orimliga kravet på bostädernas genomsnittsyta, det för snäva kravet på minimiantalet bilplatser, planeringen av Laxvarpsviken som helhet, möjligheten till värmeisolering inne i byggnaden, rivning av den nuvarande skorstenen, byggande av indragna balkonger med lätt konstruktion utan inglasning och som högst 175 cm djupa, strykning av det föreslagna förlängda taket på nordvästra kanten av huset, byggande av den nya fristående byggnaden längre bort från tomtgränsen och möjligheten att bli hörd i bygglovsfasen.

Åsikterna har beaktats i och med att det anges en bestämmelse i förslaget till detaljplaneändring om ljudisoleringen av huset som ska byggas om. Enligt principerna för markanvändningen på de viktiga tomterna för verksamhetslokaler i Hallonnäs, godkända 23.3.2006 av stadsplaneringsnämnden, får tomten omdisponeras för bostadsbruk om byggnaden skyddas. Förslaget till detaljplaneändring påverkar inte planerna för Laxvarpsviken. Genmälena till åsikterna anges mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.1–6.2.2012. Anmärkningar gjordes inte.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, räddningsnämnden, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om förslaget.

Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och räddningsnämnden hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningarna och avloppen i området är färdigt dragna och att detaljplaneändringen inte förutsätter att de ska flyttas. Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen betydligt mycket höjer värdet på tomten nr 31133/6 som är i Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4:s ägo. Detaljplaneändringen ska inte behandlas vidare förrän det har ingåtts ett avtal med tomtägaren. Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att daghemsverksamheten kräver en vistelsegård som ska anvisas med en detaljplanebeteckning. Miljönämnden konstaterar att detaljplanen ska kompletteras med en detaljplanebestämmelse om att de förorenade konstruktionerna ska saneras. Med bestämmelsen säkras att tillräckliga reparationsåtgärder med tanke på miljöhälsan blir vidtagna.

Utlåtandena och genmälena till dessa anges mer i detalj i den bifogade rapporten om växelverkan.



På basis av underhandlingar med socialverket konstateras det att staden inte har ett med tanke på fastighetens egenskaper lämpligt projekt för objektet. Bestämmelsen om barndaghemlokaler har därför strukits i detaljplanebestämmelserna. En bestämmelse om sanering av de förorenade konstruktionerna har lagts till detaljplanebestämmelserna. Bilplatsdimensioneringen avviker i viss mån från anvisningen för dimensionering av bilplatser på Drumsö med anledning av begränsningarna för byggnaden som ska bevaras och närheten till en kommande metrostation. Dessutom har nämnden strukit kravet på en genomsnittsyta på 75 m² för bostäderna i förslaget.

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

Stadsstyrelsen har 23.4.2012 villkorligt godkänt ett markanvändningsavtal som har ingåtts med den som ansökt om detaljplaneändring. Avtalet finns som bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

Föredraganden

Förslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredraganden konstaterar att nämnden fattade beslutet efter omröstning. Nämnden beslutade tillstyrka förslaget till detaljplaneändring med rösterna 4–4, varvid ordförandens röst avgjorde, med den ändringen att kravet på en genomsnittsyta på 75 m² för bostäderna ströks i detaljplanebestämmelserna och detaljplanebeteckningarna. Omröstningen framgår närmare av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 selostus, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Nykytilanne
- 6 Havainnekuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2012, täydennetty 17.12.2012
- 8 Osa päätöshistoriaa



27.02.2013

Kaj/7

Bilagematerial

1 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 7
Bilaga 8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.02.2013 § 199

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn ja 17.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12083 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perusteluin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 136

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3, Vattuniemenranta 4

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12083 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31133/6 omistaja Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntojen rakentaminen olemassa olevaan, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen asemakaavalla suojeltavaan rakennukseen. Siipirakennus on tarkoitus korvata uudisrakennuksella.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti 31133/6 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Nykyinen rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Katutasoon saadaan sijoittaa myymälätilaa enintään 50 k-m². Tontille saadaan myös sijoittaa lasten päivähoitotiloja. Tontin rakennusoikeus on 5 350 k-m² ja tonttitehokkuus on e= 1,59. Autopaikat tulee sijoittaa tontille rakennukseen ja maanalaisiin tiloihin.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4:n omistaman tontin 31133/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

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

Postadress

PB 10
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



27.02.2013

Yleisten töiden lautakunta 14.02.2012 § 74

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Päiväkotitoiminta vaatii ulkoilupihan. Ulkoilu tulee järjestää kiinteistön tontilla. Pihan leikille osoitettu alue tulee varata päiväkodin käyttöön kaavamerkinnällä. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 28

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu ympäristöselvityksiä katumelun leviämisestä, maaperän pilaantuneisuudesta ja rakennuksen kunnosta. Selvitysten perusteella kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä julkisivujen ääneneristysvaatimuksista, parvekkeiden sijoituksesta ja piha-alueiden suojaamisesta sekä maaperän kunnostuksesta.

Suojeltava rakennus on aiemmin ollut pienteollisuuskäytössä. Alakerrassa on ollut autokorjaamo. Rakennuksen rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunnosta tehty riskiselvitys osoittaa, että rakennuksen peruskorjaus edellyttää huomattavia saneeraustoimia mm. rakenteiden sisältämien haitta-aineiden ja kosteusvaurioriskien vuoksi. Selvityksessä on annettu paljon suosituksia asuinkäyttöön tulevan rakennuksen peruskorjausta varten. Vanhoissa eristerakenteissa on esimerkiksi asbestia ja kosteuseristykset ovat paikoin puutteellisia nykyisiin vaatimuksiin verrattuna. Rakennuksen kuntoselvityksessä riskirakenteiksi on todettu myös mm. orgaanista materiaalia sisältävät Toja-eristelevyt, joissa kosteusvauriot voivat



johtaa mikrobikasvuun. Mikäli vanhat eristerakenteet mm. suojeleusyistä haluttaisiin jättää, tulee mikrobivauriot ensin selvittää ja pilaantuneet rakenteet peruskorjauksen yhteydessä vaihtaa.

Ympäristölautakunnan mielestä ympäristöterveyden kannalta riittävien korjaustoimien toteutuksen varmistamiseksi asemakaavaa tulee täydentää määräyksellä, jonka mukaan pilaantuneet rakenteet tulee kunnostaa.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 7

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12083.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 384

Pöydälle 22.11.2011 kokouksesta

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Ksv 0790_12, Vattuniemenkatu 27, Vattuniemenranta 4, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti



27.02.2013

Kaj/7

- lähettää 22.11.2011 päivätyin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä päätösesityksestä kuitenkin siten poiketen, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.
- 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, Halke
- laskutus, Ksv

Käsittely

29.11.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Arja Karhuvaara

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 4

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino



27.02.2013

Kaj/7

Tyhjä-äännet: 1
Sampo Villanen

Poissa-äännet: 0

Muutosehdotus voitti äänin 4-4 puheenjohtajan äänen ratkaistessa.

22.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

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

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

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

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

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

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