



24.04.2013

Kaj/13

## § 131

### Detaljplaneändring för tomten 43011/30 i Hertonäs (nr 12120; Svetsargatan 7)

HEL 2011-008080 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 30 i kvarteret nr 43011 i 43 stadsdelen (Hertonäs, Hertonäs strand) enligt ritning nr 12120, daterad 16.10.2012 och ändrad 14.3.2013, 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 12120 kartta, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 selostus, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuvat
- 5 Ilmakuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 16.10.2012, täydennetty 14.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Luettelo oheismateriaalista

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy



24.04.2013

Kaj/13

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 30 i kvarteret nr 43011 i 43 stadsdelen (Hertonäs, Hertonäs strand) enligt ritning nr 12120, daterad 16.10.2012 och ändrad 14.3.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

## Sammandrag

Med detaljplaneändringen omdisponeras tomten för kontors- och affärsbyggnader 43011/30 (K) till en tomt för flervåningshus (AK) på vilken det får byggas bostadshus i 6–8 våningar. Kontorshuset från 1977 på tomten ska rivas. Byggrätten omfattar sammanlagt 10 250 m<sup>2</sup> vy, vilket är 250 m<sup>2</sup> vy mindre än i den gällande detaljplanen. Bilplatserna ska förläggas till lokaler under gårdsdäcket på tomten.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga bostäder vid goda kollektivtrafikförbindelser och nära täckande och redan befintlig kommersiell och offentlig service.

## Föredraganden

Tomten ligger på Svetsargatan 7 i Hertonäs strand i Hertonäs. Tomten är i stadens ägo och den är utarrenderad med ett långfristigt arrendeavtal.

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

För området gäller detaljplan nr 11355 från 2005. I detaljplanen utgör tomten kvartersområde för kontors- och affärsbyggnader till vilket det får förläggas offentliga lokaler och lokaler för nöjes- och underhållningsändamål. Byggrätten på tomten uppgår till 10 500 m<sup>2</sup> vy, varav högst 6 % får utgöra butiker.

På tomten ligger en kontors- och affärsbyggnad från 1977 i dels sju våningar, dels två våningar. Huset är i dåligt skick. På tomten mot öster finns ett kontors- och affärshus med motsvarande volym och byggnadsmassor. På granntomten mot väster finns två flervåningshus i 5–7 våningar som hör till en flervåningshushelhet uppförd åren 2007–2011 i kvarterets västra del.

## Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen har som mål att göra det möjligt att bygga bostäder som på ett naturligt sätt kompletterar kvarteret och gatubilden. Avsikten är att säkra servicenivån vid Svetsargatan genom att bygga



24.04.2013

Kaj/13

lokaler för varierande ändamål i bottenvåningen i husen vid gatan enligt den vedertagna praxisen i Hertonäs strand. Lokalerna kan användas till exempel som affärslokaler.

Byggnadsmassorna för de byggnader på tomten som ligger vid gatan följer kvarterets nuvarande struktur och byggnadshöjder. Hälften av bostäderna ska vara av en storlek som lämpar sig för familjebostäder.

#### Miljöstörningar

De största bullerkällorna i området är Österleden och Svetsargatan. Tomten ligger på 80 meters avstånd från Österleden. Det anges en bestämmelse i detaljplanen om att tilluften för den maskinella ventilationen i bostadshuset vid Svetsargatan inte får tas från gatans sida. De nya gatuarrangemangen på Österleden har beaktats i bullerutredningen och detaljplanbestämmelserna.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på ansökan av tomtens innehavare Koy Helsingin Hitsaajankatu 7 i november 2011.

Åsikterna om utkastet till detaljplan gällde byggandet av butiker i bottenvåningen i husen vid Svetsargatan, bullerreflektionerna från fasadmaterialet, informationen om planläggningen och bullerskyddet vid Österleden.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 9.11–10.12.2012. Det gjordes inga anmärkningar.

Byggnadskontoret, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

Räddningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande 18.12.2012 att dimensioneringen för räddningsvägen ska beaktas i detaljplanen för att räddningsarbetena vid punkthuset i mitten av tomten ska vara möjliga.

Helen Elnät Ab föreslår i sitt utlåtande 11.12.2012 att det ska läggas en normativ beteckning för en transformatorstation till detaljplanekartan och att detaljplanebeskrivningen ska kompletteras med ett textavsnitt om att det ska byggas en transformatorstation i enlighet med Helen Elnät Ab:s anvisningar på tomten. Ett lämpligt läge för transformatorstationen med tanke på eldistributionen är det föreslagna läget för ett förråd för sportutrustning.

Utrymmesbehovet för räddningsvägar på gårdarna har undersökts i samband med planläggningen. Mer detaljerade planer för



24.04.2013

Kaj/13

räddningsvägarna kommer att utarbetas i samband med byggnads- och gårdsplaneringen under byggfasen.

Till detaljplanen har lagts en normativ byggnadsyta för en transformatorstation och detaljplanebeskrivningen har kompletterats med motsvarande textavsnitt.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa.

Dessutom har det gjorts en justering av teknisk natur på detaljplanekartan och i de övriga handlingarna. Justeringen ändrar inte detaljplaneändringens innehåll och den är inte väsentlig. Förslaget till detaljplan behöver därför inte läggas fram på nytt.

Förslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 kartta, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 selostus, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuvat
- 5 Ilmakuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 16.10.2012, täydennetty 14.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



24.04.2013

Kaj/13

Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.04.2013 § 419

HEL 2011-008080 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin nro 43011 tontin nro 30 asemakaavan muutoksen 16.10.2012 päivätyn ja 14.3.2013 muutetun piirustuksen nro 12120 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 14.3.2013

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Hankennumero 3363\_1

43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tonttia 30 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 16.10.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



24.04.2013

Kaj/13

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/30 (K) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa 6–8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 250 k-m<sup>2</sup>, mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 250 k-m<sup>2</sup> vähemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.–10.12.2012.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin rakennusviraston, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot.

Rakennusvirastolla (6.11.2012), ympäristökeskuksella (19.12.2012), kiinteistölautakunnalla (13.12.2012) ja Helsingin Energialla (20.11.2012) ei ole lausunnoissaan huomauttamista asemakaavan muutoksen suhteen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa (19.12.2012) todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (18.12.2012) todetaan, että tontilla tulee huomioida pelastustien vaatima mitoitus, jotta tontin keskellä olevan pistetalon pelastustyöt ovat mahdollisia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pelastusteiden tilantarvetta pihalla on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Pelastusteitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Helen Sähköverkko Oy esittää lausunnossa (11.12.2012), että kaavakarttaan tehdään muuntamotilaa kuvaava viitteellinen kaavamerkintä ja selostukseen merkintää tukeva teksti: Tontille on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila. Sähköjakelun kannalta sopiva muuntamotilan sijoituspaikka on tontille esitetty urheiluvälinevaraston paikka.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavaan on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennusala ja selostukseen on lisätty merkintää tukeva teksti.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



24.04.2013

Kaj/13

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helen Sähköverkon lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Asemakaavaan on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennusala ja selostukseen on lisätty merkintää tukeva teksti.

Lisäksi kaavakarttaan ja muihin asiakirjoihin on tehty teknisluonteinen tarkistus, joka ei muuta ehdotuksen sisältöä.

- Tontin numero on korjattu kaikkiin asiakirjoihin kaupunkimittausosaston huomautuksen mukaisesti.

## Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

## Pelastuslautakunta 18.12.2012 § 159

HEL 2011-008080 T 10 03 03

### Päätös

Pelastuslautakunta päätti seuraavaa: Tontille 43011/13 tulee huomioida pelastustien vaatima mitoitus, jotta tontin keskellä olevan pistetalon pelastustyöt ovat mahdollisia.

### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

### Lisätiedot

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

## Kiinteistölautakunta 13.12.2012 § 681

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Kiinteistökartta J4 R2, Hitsaajankatu 7

### Päätös

---

**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



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenranta, Hitsaajankatu 7:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12120 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutos on tullut vireille kaupungin vuokratontin 43011/13 haltijan hakemuksesta ja tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja tontilla sijaitsevan rakennuksen huonokuntoisuus.

Liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) tontti 43011/13 on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 7:lle liiketarkoituksiin ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2050. NCC Rakennus Oy on tehnyt vuokralaisen kanssa esisopimuksen yhtiön koko osakekannan ostamisesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia, johon on myös aikaisemmin tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. myymälätiloina.

Kaavamuutoksella tontista 43011/13 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 10 250 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 10 000 k-m<sup>2</sup> on asutokerrosalaa ja vähintään 250 k-m<sup>2</sup> monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen.

Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokraoikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. Vuokraoikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Lautakunta ilmoittaa, että se tulee alkuvuodesta 2013 tekemään erillisen esityksen kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi asuntotuotantoon em. päätöksen mukaisin ehdoin.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutoksen suhteen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila





24.04.2013

Kaj/13

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.11.2012 § 338

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos 23.11.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteenä 1.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 6.11.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Tontti sijaitsee Herttoniemenrannan pohjoisosassa melko vilkkaasti liikennöidyn Hitsaajankadun varrella, jossa asuminen, työpaikat ja liiketoiminta sekoittuvat keskenään. Tontti rajoittuu etelälaidaltaan rauhalliseen Niittaajankatuun ja sen toisella puolella sijaitsevaan asuinkerrostalojen kortteliin.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/13 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6-8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 250 k-m2, josta enintään 6% saa olla myymälätilaa. Rakennusoikeutta on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 250 k-m2 vähemmän. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaisiin tiloihin.



Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Koy Helsingin Hitsaajankatu 7 aloitteesta.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

25.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2012 § 345

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Ksv 3363\_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 16.10.2012 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 13 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 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, Vartiainen
- laskutus, hallintokeskus, Maunula
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koski

Esittelijä



24.04.2013

Kaj/13

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132  
maija.rekola(a)hel.fi

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikenteen ymp.vaikutukset, puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 24.5.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.5.2012

Herttoniemen korttelin 43011 tontille 13 valmistellaan asemakaavan muutosta. Tontilla sijaitsee suurikokoinen toimisto- ja liikerakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Menzi vuonna 1976. Hitsaajankadun puolella on matala kaksikerroksinen liiketilaosa ja Niittaajankujan puoleinen koko tontin mittainen toimistosiiپی on kahdeksankerroksinen. Rakennus on aikakaudelle tyypillistä pesubetonielementtirakentamista.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen ja nykyisen toimisto- ja liikerakennuksen purku.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi