



24.04.2013

Kaj/14

§ 132

Detaljplaneändring för tomten 45052/1, tomten 45175/2 och tomterna 45176/2-5 samt gatu-, park- och spårtrafikområden i Botby (nr 12024; Östra centrums hotell och biografcenter)

HEL 2011-001477 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 45052, tomten nr 2 i kvarteret nr 45175, tomterna nr 2–5 i kvarteret nr 45176 samt gatu-, park- och spårtrafikområden i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt ritning nr 12024, daterad 16.12.2010 och ändrad 18.12.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Samtidigt godkände stadsfullmäktige följande två hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det säkerställs att köpcentret i och med nybyggandet också har fria icke-kommersiella lokaler för invånarna i området. (Sami Muttilainen)
2. Stadsfullmäktige förutsätter att även Åbohusvägens säkerhet ska beaktas i byggfasen. Åbohusvägen är farlig och kaotisk redan i nuläget och i närheten finns bl.a. ett daghem och en skola. Byggandet av nya hus ökar trafiken också på Åbohusvägen. (Sami Muttilainen)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Silvia Modig under diskussionen hade föreslagit följande hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det säkerställs att köpcentret i och med nybyggandet också har fria icke-kommersiella lokaler för invånarna i området.
2. Stadsfullmäktige förutsätter att även Åbohusvägens säkerhet ska beaktas i byggfasen. Åbohusvägen är farlig och kaotisk redan i nuläget och i närheten finns bl.a. ett daghem och en skola. Byggandet av nya hus ökar trafiken också på Åbohusvägen.



24.04.2013

Kaj/14

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Vardera hemställningsklämmen tas särskilt upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Sami Muttillainens förslag till hemställningskläm nr 1 röstar ja; den som motsätter sig klämmen röstar nej.

20 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det säkerställs att köpcentret i och med nybyggandet också har fria icke-kommersiella lokaler för invånarna i området.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 49

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Veronika Honkasalo, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Emma Kari, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttillainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Belle Selene Xia

Nej-röster: 13

Mika Ebeling, Fatbardhe Hetemaj, Otso Kivekäs, Heimo Laaksonen, Pekka Majuri, Sari Mäkimattila, Matti Niiranen, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Wille Rydman, Aura Salla

Blanka: 20

Sirpa Asko-Seljjavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Seppo Kanerva, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Timo Laaninen, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Risto Rautava, Tomi Sevander, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho



Frånvarande: 3

Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm nr 2 röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

21 omröstningen

Ja-röster: 43

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Belle Selene Xia

Nej-röster: 1

Otso Kivekäs

Blanka: 37

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Seppo Kanerva, Emma Kari, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Wille Rydman, Aura Salla, Anni Sinnemäki, Ulla-Marja Urho

Frånvarande: 4

Maija Anttila, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Nasima Razmyar

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Sami Muttilainens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen



24.04.2013

Kaj/14

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012
- 3 Ilmakuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 18.12.2012 ja yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Äänestyslista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 45052, tomten nr 2 i kvarteret nr 45175, tomterna nr 2–5 i kvarteret nr 45176 samt gatu-, park- och spårtrafikområden i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt ritning nr 12024, daterad 16.12.2010 och ändrad 18.12.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Området är beläget i Östra centrum, på båda sidorna om Österleden och på Österleden, mellan Kundgatans bro och Hansabron. Planområdet är en del av kärnområdet i Östra centrum.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att tätare sammanfoga områdena norr och söder om Österleden och bygga ett hotell, ett biografcenter och affärslokaler och fyra bostadstorn. Detaljplaneändringens totala



våningsyta är 46 700 m² vy varav 16 800 m² vy är för boende. Ny byggrätt finns totalt 31 100 m² vy. Byggandet förutsätter att Österleden täcks och att de framtida kvarteren på och kring Österleden byggs inom ett enda projekt. På området kommer en kontorsbyggnad som är tom sedan en längre tid och Hansabron som fortfarande är i kommersiellt bruk att rivras. Våningsytan som rivs är 15 600 m² vy. Rivningen av Hansabron har konstaterats nödvändig på grund av dess otillräckliga höjdläge i en situation där Österledens höjdläge av grundade skäl, bl.a. med anledning av kostnader som hänför sig till översvämningsskydd, bevaras oförändrat.

Detaljplaneförslaget gör det möjligt att bebygga den s.k. Citymarkettomten på det angränsande detaljplaneområdet, då det bildas en förbindelse till den från en ny gata vid namnet Gotlandsgatan. Citymarket har redan en gällande detaljplan och det här projektet kan genomföras enligt ett snabbare tidsschema oberoende av täckningsprojektet. De olika parterna i projektet söker för tillfället nya alternativ för genomförandet med hjälp av vilka kostnaderna kan reduceras och de ekonomiska nyttorna ökas.

Föredraganden

I Generalplan 2002 för Helsingfors upptas området som område för centrumfunktioner. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

På området gäller detaljplanerna nr 7230 (fastställd 14.2.1975), 8000 (3.9.1979), 8210 (10.9.1980), 8450 (22.3.1982), 10629 (fastställd 25.2.1999) och 10831 (trätt i kraft 28.7.2000). På planområdet finns gatuområde för Österleden, Östergatan och Kundgatan, mellan dem och på södra sidan finns kvartersområde för affärsbyggnader (K och KL), kvartersområde för parkeringsplatser (LPA och Ap) och spårtrafikområde (LR) och parkområde för planteringar (Pi).

Alla områdena är i stadens ägo. Tomterna 45052/1, 45176/2, 3, 4 och 5 har utarrenderats med långfristiga arrendeavtal till privata aktörer.

Mål och innehåll i detaljplaneändringen

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av Kesko Abp och YIT Byggnads Ab.

Kesko har för avsikt att bygga en ny Citymarket och YIT har för avsikt att bygga ett hotell, ett biografcenter och affärslokaler och två bostadstorn då detaljplanen trätt i kraft. I fortsättningen undersöker YIT ännu möjligheten att bygga bostadstorn med större bottenyta.

Målet för detaljplaneändringen är att förenhetliga miljön genom att sammanfoga södra och norra delen av Östra centrum, förbättra



verksamhetsmöjligheterna i Östra centrum genom att bygga ett hotell, ett biografcenter och bostäder i närheten av metrostationen och förbättra cykel- och gångförbindelserna i området och åstadkomma en ny intern cirkelgång i köpcentrumet på båda sidorna om Österleden (nuvarande köpcentret och Citymarketområdet).

Sammanlagt skapas 16 800 m² ny bostadsvåningsyta. I kvartersområdena för affärs- och kontorslokaler finns dessutom finns ett hotell, cirka 11 000 m² vy, och ett biografcenter, cirka 5 000 m² vy. Även resten av den nya våningsytan, dvs. 13 900 m², är våningsyta för affärs- och kontorslokaler.

I detaljplaneändringen täcks Österleden från nuvarande Kundgatans bro till Hansabron, varvid områdena norr och söder om Österleden förenas ovanför Österleden. De gamla broarna kommer att rivas. Den nya gågatan ovanför Österleden är uterum. En gångförbindelse finns från gågatan till den nya interna cirkelgången i köpcentret. Cirkelgången förenar det nuvarande köpcentret med affärslokalerna söder om Österleden. Cirkeln sluts då det i fortsättningen finns planer för en detaljplaneändring enligt vilken det byggs en ny affärsbro som förenar Citymarket med det nuvarande köpcentret.

Från Maruddsvägens bro anläggs en ny gatuförbindelse, Gotlandsgatan, i hörnet av Kundgatan och samtidigt byts namnet på Kundgatan till Gotlandsgatan ända fram till Visbygatan. Gatusträckan i riktning syd-nord från Handelshusgatan heter fortfarande Kundgatan.

Bredvid gågatan på dess södra sida finns affärslokaler i en våning. Bredvid Österleden finns tre tornhus, tornen på norra sidan är bostadshus, tornet på södra sidan ett hotell. Bredvid hotellet på Gotlandsgatans sida och delvis ovanför den finns ett biografcenter.

Österleden löper under kvarteren i två tunnlar som ligger intill varandra. Det nuvarande höjdläget på Österleden ändras inte. Bredvid och mellan tunnlar finns område på vilket kvarterets grundläggning och bärande konstruktioner når till marknivån och ända till fast botten. Där finns också lokaler som krävs för räddningssäkerheten i tunnlar.

Vid Lybeckspanen finns en affärsbyggnad och två nya bostadstorn. Bostadshusens gårdar är på affärs- och bostadshusets tak och bostadstornen ska också ha en takterrass. Alla parkeringsplatser för de nya byggnaderna är i parkeringsanläggningen på tomten 45176/3 och på de två första våningarna i den nya affärsbyggnaden på tomten 45176/7.

Konsekvenser av detaljplaneändringen



24.04.2013

Kaj/14

Detaljplanen skapar ny tomtmark för boende och arbetsplatser. Nya betydande områden för boende-, arbetsplats- och servicefunktioner förläggs till den existerande samhällsstrukturen. Detaljhandelns storenheter har placeras så att de stöder samhällsstrukturen.

Samtidigt skapas småskaligt gaturum för gång- och cykeltrafik inom planeringsområdet. På så sätt uppnås stadsmässighet i byggandet av centret. I det fortsatta arbetet, framför allt i planeringen av fortsättningen på däckets, kommer särskild uppmärksamhet att fästas vid detta. Genom att centralisera byggandet till kärnan i områdescentret och reservera utrymme för olika funktioner såsom boende och ny service förbättras samtidigt möjligheterna för utnyttjande av kollektivtrafik och åstadkoms energieffektiv stadsstruktur. I planeringen av områdesanvändningen har betydande byggande placerats på serviceområden för kollektivtrafiken och särskilt spårtrafiken.

Däcket minskar de hindrande konsekvenser som orsakas av Österleden.

Den tätande strukturen ökar den totala trafikmängden inom området. Syftet med Gotlandsgatan är att erbjuda en ny förbindelse från väst till Östra centrum's tjänster söder om Österleden (Citymarket, biografcentret, hotellet, de nya bostadstornen). Den nya förbindelsen byggs för att minska trafikbelastningen på Österleden och anslutningen vid Ring I/Sjöåkervägen och i västra ändan av Handelshusgatan. Trafiken mot centrum styrs till Österleden utan att löpa via Ring I och Sjöåkervägen.

I samband med planläggningsarbetet har boendeförhållandena i de nya bostadshusen undersökts. Detaljplanen skapar förutsättningar för fortsatt planering och byggande i enlighet med rikt- och rekommendationsvärdena för buller och luftkvalitet och räddningssäkerhetsbestämmelserna. Utredningarna finns som bilagor till beskrivningen.

Deltagande och växelverkan

Deltagande och växelverkan organiserades i enlighet med det bifogade programmet för deltagande och bedömning.

Under deltagande- och bedömningsfasen har framförts 5 åsikter som gäller synskadades trygghet då de rör sig längs Gotlandsgatan till Hanseatplanen och anvisande av bilplatser i stället för de platser under Gotlandsgatan som stryks i förslaget. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att det på Gotlandsgatan i korsningen av Inbyggarestigen anläggs en mittrefug och trafikljus. Dessutom kan en



24.04.2013

Kaj/14

tillgänglig förbindelse till Hanseatplatsen ordnas. Nya platser har anvisats i stället för de bilplatser som stryks.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 4.2–7.3.2011.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, Helsingforsregionens miljötjänster/vatten, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors stads trafikverk och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget. Det har inte gjorts några anmärkningar.

Efter framläggningen av förslaget till detaljplaneändring har den mera detaljerade planeringen av området fortskridit, varför det har varit behövt att justera detaljplaneförslaget. För ändringarna redogörs noggrannare i genmälena till utlåtandena och under punkten Ändringar i förslaget till detaljplaneändring.

Affärsverket Helsingfors stads trafikverk hade ingenting att påpeka om detaljplanen.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen förenar området som Österleden delar och förbättrar stadsbilden och funktionaliteten i området. Den nytta som täckandet skapar i form av tilläggsbyggrätt (31 100 m² vy) täcker med beaktande av byggrättspriserna i området endast en del av stadens kostnader. Dessutom är stadens kostnader för täckandet mycket framtunga. Täckandet förutsätter att stadsstyrelsen anvisar ett särskilt anslag för ändamålet. Genomförandet är utmanande och förutsätter att konstruktionen byggs på en gång. På LPA-tomten 45176/3 fattas en beteckning om bilplatsskyldighet för tomten 45179/4.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att det i detaljplanen inte framförs några krav angående den stadsbildsmässiga karaktären hos konstruktioner och tunnlar. Lösningen vid korsningen Ring I/Österleden och tunneln som helhet borde ha varit föremål för en gemensam plan och en gemensam detaljplan. Om byggandet måste genomföras i faser ska det säkras att miljöförhållandena uppfyller kraven för högklassigt boende. Området på däck ska förbättras med bullerskydd, likaså Östra centrums lekbacke bredvid Gotlandsgatan. Sträckan under däck på Österleden ska grundförstärkas och kostnaderna för grundförstärkningsarbetet inkluderas i nyttokalkylerna. Underhållsuppgifter och utrymmeskrav som orsakas av snörika vintrar ska beaktas också i den detaljerade planeringen av däckkonstruktionerna.



24.04.2013

Kaj/14

Det ska med hjälp av detaljplanebestämmelser säkras att rutterna för den interna gångtrafiken i området är användbara även då butikerna är stängda.

Innan detaljplanen godkänns ska totalkostnaderna för Helsingfors stad utredas noggrant och dessutom ska ett gemensamt byggnads- och kostnadsfördelningsavtal ingås med byggherren för projektet och ett tidsschema för byggandet tas fram.

Räddningsnämnden konstaterar att säkerhetsnivån i de bredvidliggande lokalerna under byggandet och även omvärderingen av de befintliga byggnaderna i föränderliga förhållanden ska beaktas i projektets olika byggnadsfaser. Även den eventuella utbyggnaden av tunneln ska beaktas redan i det här skedet.

HRM Vatten konstaterar att byggandet av nya ledningar och ledningsflyttningar ska finansieras med medel utanför HRM och ledningsflyttningarna godkänns hos HRM. Dessutom ska passagerna för dagvatten och översvämningar upptas i detaljplanen. En kommunalteknisk översiktsplan med betoning på hantering av dagvatten och översvämningar ska tas fram som fortsatt arbete på detaljplanearbetet. Ledningsgränder för vattenförsörjningens ledningar ska upptas i detaljplanen. Tryckhöjning per fastighet ska vid behov ordnas i de högre husen i området för att säkra tillräckligt vattentryck.

Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab konstaterar gemensamt att ledningsflyttningar kommer att ske på flera ställen i området och eventuellt byggs också nya transformatorstationer. I samband med den fortsatta planeringen utreds de ersättande kabelrutterna och behovet av nya transformatorstationer.

Miljönämnden konstaterar att detaljplanen gör det möjligt att göra stadsstrukturen tätare i metrostationens omgivning. Byggandet av bostäder vid huvudlederna ställer dock betydliga utmaningar särskilt i fråga om tillräckligt skydd mot buller. Då bullernivåerna är så här höga ska bostädernas fasader även vetta mot den tystare sidan, något som inte är möjligt i den föreslagna lösningen eftersom bullernivåerna vid samtliga tornfasader överstiger 60 dB. Miljönämnden anser att den på dessa grunder inte kan tillstyrka förslaget till detaljplan.

Detaljplanebestämmelserna om balkonger och grönrum bör kompletteras och göras tydligare med hjälp av målinriktade krav för bullernivåer och bestämmelsen ska utvidgas för att även omfatta bostadstornen längre söderut. Ett krav på ljudreduktion i ytterväggar ska upptas på tomten 45173/23 och höjas på tomten 45176/6.

Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland konstaterar i sitt utlåtande (13.4.2011) bl.a. att detaljplanen främjar Östra centrums karaktär och



24.04.2013

Kaj/14

förenar Österledens olika sidor och gör markanvändningen i området mångsidigare. Detaljhandelns storenhet byggs på området för centrumfunktioner i generalplanen, vid goda kollektivtrafikförbindelser.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid alla fasader på bostadstornen i kvarteret 45173 överskrider 60 dB (som högst 68-70 dB). Bostädernas öppnar sig inte mot någon fasad där bullernivåerna för en gårdsplan underskrids.

Mellan bostadstornen i kvarteret 45173 finns låga affärs- eller kontorslokaler eller bostäder. Om bostäder byggs i den här delen ska det i detaljplanen utfärdas en bestämmelse om tillräcklig ljudisolering i konstruktionerna mot Östergatan.

Hotelltornets fasader utsätts för en bullernivå på högst 71 dB dagtid. Bestämmelsen om ljudisolering i konstruktionerna bör skärpas så att den garanterar en bullernivå som riktvärdena förutsätter i inkvarteringsrummen.

Balkongbestämmelsen ska preciseras enligt följande: "Bostäderna ska ha en inglasad balkong om balkongen med hjälp av inglasningen kan skyddas så att bullernivån dagtid där är högst 55 dB räknat som medelvärde." Bestämmelsen om byggande av grönrums bör utvidgas så att den även gäller bostadstornen i kvarteret 45176 eftersom tillräckligt tysta balkonger inte heller där kan garanteras på alla ställen genom vanlig balkonginglasning.

Detaljplaneområdet lämpar sig högst med nöd och näppe för boende. I och med de kompletterade bestämmelserna uppnås den i markanvändnings- och bygglagen krävda sundheten i fråga om buller och luftkvalitet, om än knappt. Det är dock svårt att betrakta området som trivsamt.

Utanför detaljplaneområdet i öst ligger anslutningen mellan Ring I/Sjöåkervägen och Österleden som är en viktig punkt för trafiken i hela östra Helsingfors. Anslutningen är i nuläget problematisk med tanke på trafikens smidighet. För närvarande utarbetas en översiktsplan om anslutningsarrangemangen vid Ring I/Sjöåkervägen och Österleden. Behoven att utveckla anslutningen ska tryggas och beaktas i detaljplanerna för området.

Stadsplaneringskontoret konstaterar som genmäle på de inlämnade utlåtandena följande:

På LPA-tomten nr 3 i kvarteret 45176 har upptagits en beteckning om bilplatsskyldigheten för tomten 45179/4.



24.04.2013

Kaj/14

Bullerbestämmelserna för ytterväggar och grönrumsbestämmelsen i förslaget till detaljplaneändring har justerats enligt miljönämndens och NTM-centralens utlåtanden. En bullerdämpning på 10–15 dB kan uppnås genom balkonginglasning. Att ljudisoleringen som uppnås genom balkonginglasning är tillräcklig säkras i bygglovsskedet.

En bullerutredning daterad 27.10.2009 är en bilaga till förslaget till detaljplaneändring som hölls framlagt.

En ny preciserad version av bullerutredningen har gjorts 15.12.2009. I den preciserade versionen uppges lägre ljudnivåer som riktas mot fasaderna än i versionen som är daterad 27.10.2009.

I förslaget till detaljplaneändring följs den tidigare versionen, dvs. stramare ljudisoleringsbestämmelser än vad som tillåts i den nya versionen. Den preciserade 15.12.2009 daterade versionen har nu fogats till beskrivningens bifogade material.

Utlåtandena innehåller många anmärkningar om tekniska och stadsbildsmässiga lösningar som det är ändamålsenligt att beakta först då den fortsatta planeringen fortskrider.

Sammanfattningar av utlåtandena och genmälena till dessa mer i detalj ingår i rapporten om växelverkan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Stadsplaneringskontoret har 18.12.2012 justerat förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandena enligt följande:

- En beteckning om bilplatser för tomten 45179/4 har lagts till på LPA-tomten i kvarteret 45176.
- En bestämmelse om ljudisolering av ytterväggar, fönster och konstruktioner mot trafikbuller med 35 dB vid Östergatan och Rostocksstigen har lagts till detaljplanebeteckningarna som gäller fasaden på byggnadsdelen i tre våningar mellan flervåningshusen på kvartersområdet 45173/23 AK-1.
- Konstruktionsbestämmelsen på 35 dB som utfärdats för fasaden på hotelltornet i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM-1) har ändrats till 37 dB.
- Bestämmelsen om byggande av grönrums har utvidgats för att även omfatta bostadstornen i kvarteret 45176, i vilka det med vanlig balkonginglasning inte är möjligt att på alla ställen garantera tillräckligt tysta balkonger.

Följande bestämmelse har lagts till i detaljplanebestämmelserna:



24.04.2013

Kaj/14

- Bostäderna på byggnadsytan på den normativa tomten 45173/23 får inte vetta endast mot Hanseatplanen eller endast mot jk1-området.

Dessutom har beskrivningen kompletterats med ett konstaterande om tryckökningen av vattentrycket.

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av byggnadskontoret gatu- och parkavdelnings utredning om offentliga områden och infrastruktur och kostnader justerats till följande delar: Följande bestämmelser har lagts till i detaljplanebestämmelserna:

- Normativa tomten nr 6 i kvarteret 45176 och normativa tomten 23 i kvarteret 45173 och täckandet av Österleden, Hanseatplanen och Rostocksstigen ska planeras och byggas som en helhet. Byggnaderna får inte tas i bruk förrän Österleden har täckts i fråga om alla jk- och jk5-områden och byggnadsytorna på tomterna.

Innan tomterna 45173/23 och 45176/6 bebyggs och Österleden täcks eller om detaljplanen för de här tomterna senare ändrats får byggnaderna på tomterna 45176/7 och 8 byggas förutsatt att bullret från Österleden mot tomterna 45176/7 och 8 utreds och att ljudisoleringen mot trafikbuller som riktvärdena förutsätter i byggnadernas ytterväggar, fönster och konstruktioner förverkligas.

I planeringen av ytterväggen mot Gotlandsgatan på tomten 45176/7 ska förberedelser göras så att väggen kan bära de konstruktioner som löper över Gotlandsgatan på tomten 45176/6.

- Markytans ungefärliga höjdläge.
- Det ungefärliga höjdläget +11.40 för fotgängarområdet ovanför Österleden har utifrån fortsatta undersökningar ändrats till +11.70. Utifrån det här har även alla andra takhöjder korrigerats 30 cm uppåt.
- De framtida gatuplanen vid Österleden, Östergatan och Gotlandsgatan har i detaljplanen upptagits i båda ändarna av det täckta området.
- I den första bestämmelsen om räddningssäkerhet har början av meningen strukits: "Innan bygglov beviljas...", eftersom det på ett annat ställe finns en bestämmelse om byggande i faser.
- Den fria höjden på gatuområdet i a2/k-bestämmelsen har ändrats till 5,2 meter.



24.04.2013

Kaj/14

Motsvarande ändringar och kompletteringar har gjorts i detaljplanebeskrivningen. Kostnaderna för projektet och vissa ändringar av teknisk natur har justerats och förts in i detaljplanebeskrivningen med anledning av byggnadskontorets utredning.

Dessutom har detaljplanebeskrivningen justerats med anledning av den fortsatta planeringen bl.a. i fråga om de samhällsekonomiska kostnaderna.

Genomförande av projektet

Staden har tagit fram en preliminär plan för täckandet av Österleden fram till Ring I. Projektet som upptas i den här detaljplanen är den första fasen av täckandet.

Reserveringen för hotell-, affärs- och biografcenterområdet som planeras ovanför Österleden har fortsatt för YIT Byggnads Ab och Kesko Abp (fastighetsnämnden 1.11.2012). YIT Byggnads Ab, Kesko Abp och staden har tagit fram en genomförandeplan och ett genomförandeavtal. Projektet planeras och genomförs som en helhet och enligt kraven i detaljplanen.

Utbyggnaden av Citymarket som ingår i den angränsande detaljplanen 11980 (trätt i kraft 5.12.2012) hör också till den första fasen i projektet. Citymarkets fastighet är i Keskos ägo. Ett markanvändningsavtal har upprättats om Citymarkets tomt (Stn 6.6.2011) och samtidigt beslutade staden sälja tomten 45177/6 bredvid Citymarket till Kesko.

Genomförandet av projektet börjar med utbyggnaden av Citymarket. Kesko har meddelat att det startar utbyggnadsprojektet snabbt och har redan inlett marknadsföringen av hela projektet till hyrestagarna. I byggnadskontorets budget finns det rum för anläggandet av Gotlandsgatan, vilket är en förutsättning för organiserandet av trafikförbindelserna i projektet. Planeringen av gatan ska inledas före hösten 2013 och byggandet år 2014.

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

Föredraganden konstaterar att förslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag.

Behandling i stadsplaneringsnämnden

Föredraganden konstaterar ännu att beslutet fattades i nämnden efter två omröstningar.



24.04.2013

Kaj/14

Under diskussionen föreslog ersättaren Ovaskainen understödd av ersättaren Palaste-Eerola att planbestämmelsen om bilplatser ändras så att minimiantalet bilplatser i fråga om flervåningshus är 1 bp/160 m² vy.

I röstningen vann föredragandens förslag med rösterna 6 (Johansson, Männistö, Niemi, Palmroth-Leino, Puura, Rauhamäki) - 3 (Palaste-Eerola, Modig, Ovaskainen).

Under diskussionen föreslog ordföranden Rauhamäki understödd av ledamoten Männistö att följande bestämmelser om medelytan stryks ur detaljplanebestämmelserna: "I AK-1-kvartersområde ska medelstorleken på bostäderna vara minst 55 kvadratmeter lägenhetsyta. I AK-2-kvartersområde ska medelstorleken på bostäderna vara minst 75 kvadratmeter."

I röstningen vann föredragandens förslag med rösterna 5 (Palaste-Eerola, Modig, Niemi, Puura, Ovaskainen) - 4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012
- 3 Ilmakuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 18.12.2012 ja yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun



24.04.2013

Kaj/14

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.04.2013 § 420

HEL 2011-001477 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45052 tontin nro 1, korttelin nro 45175 tontin nro 2, korttelin nro 45176 tonttien nro 2-5 sekä katu-, ja puisto-, ja raideliikennealueiden asemakaavan muutoksen 16.12.2010 päivätyn ja 18.12.2012 muutetun piirustuksen nro 12024 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

15.04.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: kaavamääräyksistä poistetaan seuraavat keskipinta-alaa koskevat määräykset: "AK-1-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliometriä. AK-2-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 75 huoneistoneliometriä."

Kannattajat: Laura Rissanen

Äänestys



24.04.2013

Kaj/14

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: kaavamääräyksistä poistetaan seuraavat keskipinta-alaa koskevat määräykset: "AK-1-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliometriä. AK-2-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 75 huoneistoneliometriä."

Jaa-äännet: 8

Jorma Bergholm, Sirkku Ingervo, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 8 - 7 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

08.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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