



29.01.2014

Kaj/15

§ 27

Detaljplaneändring för tomterna 54176/2 och 54177/5 och park- och gatuområden i Nordsjö (nr 12188, Nordsjövägen 3)

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret nr 54176, tomten 5 i kvarteret nr 54177 och park- och gatuområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt ritning nr 12188, daterad 14.5.2013 och ändrad 10.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Genom detaljplaneändringen bildas ett nytt kvarter nr 54157.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12188 kartta, päivätty 14.5.2013, muutettu 10.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12188 selostus, päivätty 14.5.2013, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.5.2013, täydennetty 10.12.2013 ja kaavapäivystysten 30.11.2011 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



29.01.2014

Kaj/15

Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret nr 54176, tomten 5 i kvarteret nr 54177 och park- och gatuområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt ritning nr 12188, daterad 14.5.2013 och ändrad 10.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Genom detaljplaneändringen bildas ett nytt kvarter nr 54157.

Sammandrag

Genom förslaget till detaljplaneändring omdisponeras ett kvartersområde för bilplatser, som har varit i Nordsjö idrottshus bruk, till ett kvartersområde för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader. Området har våningsyta på 10 300 m² vy som är ny byggrätt i sin helhet och omfattar bostäder för cirka 250 invånare. I hörnet av Nordsjövägen och Fjärdstråket ska man bygga minst en affärs- eller restauranglokal. Ersättande bilplatser för idrottshuset anvisas i Mosaiktorgets parkeringsanläggning genom ett särskilt avtal.

Kompletteringsbyggandet i enlighet med planen i ett område med befintliga nätverk och den täta stadsstrukturen gör det samhälls- och energiekonomiskt förmånligt att bygga där. Detaljplaneändringen medför staden direkta investeringskostnader på cirka 1,19 mn euro exklusive mervärdesskatt. Byggrättens kalkylmässiga värde uppgår till cirka 5,15 mn euro (500 euro/m² vy) till följd av detaljplaneändringen.

Föredraganden

Området ligger i hörnet av Nordsjövägen och Fjärdstråket i Nordsjö centrum.

I Generalplan 2002 för Helsingfors anges området som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.

I den gällande detaljplanen utgör området för förslaget till detaljplan mestadels kvartersområde för bilplatser och delvis gatuområde. Det norra delområdet utgör i viss mån också parkområde.



29.01.2014

Kaj/15

Staden äger detaljplaneområdet. Detaljplaneändringen gäller för tomten för bilplatser nr 54176/2 vid Nordsjövägen 3 som har utarrenderats till Vuosaaren Urheilutalo Oy genom ett arrendeavtal till 31.12.2030. Ersättande bilplatser kommer att anvisas i det näraliggande Mosaiktorgets parkeringsanläggning. Detaljplaneförslaget omfattar även tomten för bilplatser nr 54177/5 vid Kudlavevägen 17. Tomten har utarrenderats till Edenin Pysäköinti Oy som äger parkeringsanläggningen på tomten. Bilplatser för den nya tomten för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader kan anvisas också på den här tomten utöver bilplatserna under jord.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen har inletts på stadens initiativ.

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

Under beredningen av detaljplaneändringen har det kommit in sex skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och om utkastet till detaljplaneändring. Dessutom har muntliga åsikter framförts vid ett diskussionsmöte och per telefon. Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om utkastet till detaljplaneändring gällde främst tillbyggandet i allmänhet, dess volym och höjd och den nya böjda gatulinjen. Åsikterna har beaktats i planläggningen genom att det största tillåtna våningstalet för byggnaderna har sänkts från tio till åtta.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 2.8–2.9.2013. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Helen Elnät Ab, vattenförsörjningen vid Helsingforsregionens miljötjänster HRM, fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljöcentralen och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget. Affärsverket Helsingfors Energi har meddelat att det inte har någonting att påpeka.

Det föreslogs i anmärkningen att våningstalet för den större byggnaden ska sänkas, att byggnaderna ska genomföras som delägar- och ägarbostäder, att utvecklingsstörda, handikappade och äldre ska betonas i fråga om de bostäder som på sociala eller hälsomässiga grunder ska hyras ut, att korsningsområdet för stråken vid detaljplaneområdet ska omdisponeras till park och att byggarbetena på Edenin Pysäköinti Ab:s parkeringshus ska slutföras så att de inte belastar parkeringsbolagets tidigare delägar.



Förslaget till detaljplaneändring har inte ändrats med anledning av anmärkningen.

I utlåtandena föreslogs det preciseringar i kostnadskalkylerna och åsikter framfördes om hur de kommunaltekniska ändringarna ska finansieras. Dessutom krävde man motiveringar till hur den allmänna parkeringen hade blivit löst, påpekade om att det saknades ett ställningstagande i detaljplanehandlingarna om hur omdisponeringen påverkar dagvattnet och om att området utgör ett område med specialnivå för tillgänglighet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) påpekade i sitt utlåtande att detaljplanematerialet inte innehöll någon bullerutredning. NTM-centralen förutsatte på basis av sin egen bedömning att balkonger inte ska byggas på gatans sida av byggnaderna och att bostäderna inte ska vetta bara mot gatan trots att bullernivån är relativt låg. Också bullret, vibrationerna och stombullret från den eventuella spår-Jokern ska utredas.

Utlåtandena har beaktats så att två bestämmelser om buller har lagts till förslaget till detaljplaneändring. Med bestämmelserna för den byggnad som gränsar till Nordsjövägen har man säkrat att bostäderna inte vetter bara mot Nordsjövägen och att balkonger inte byggs på fasaden mot Nordsjövägen. Beskrivningen har kompletterats med en beskrivning om hur dagvattnet ska ledas till havet genom ett självfallsavlopp. Tillgänglighetskraven beaktas i trafikplanen som används som underlag till gatuplanen. Ändringarna anges i bilaga 2.

Stadsstyrelsen konstaterar också att ombyggnaden av Nordsjövägen enligt spårvägslinjens krav för den eventuella spår-Jokern eller höjningen av den nuvarande parkeringsanläggningen inte har beaktats i de kalkylerade kostnaderna på 1,19 mn euro för staden. Kalkylen täcker inte heller eventuella kostnader för avlägsnandet av mark som innehåller avfallsfraktioner. Gatudimensioneringen i förslaget till detaljplan gör det dock möjligt att dra en spårvägslinje och fördelarna av nybyggandet är avsevärda. Byggnadens böjda form som sträcker sig till det nuvarande gatuområdet har beräknats göra det möjligt att åstadkomma byggrätt på sammanlagt cirka 3 300 m² vy.

Stadsstyrelsen konstaterar med hänvisning till påpekandena från nämnden för allmänna arbeten om trafikarrangemangena på tomten och om kritiken mot att tomtens södra del betecknas som parkeringsområde att det i enlighet med detaljplaneförslaget är möjligt att anvisa bilplatserna för nybyggnadstomten antingen i en underjordisk parkeringsanläggning på tomten eller i det befintliga parkeringshuset (höjning). Redan i den gällande detaljplanen har det i tomtens södra



29.01.2014

Kaj/15

del anvisats en tvärgående körförbindelse. Det som nu ändras är att man även kan anlägga bilplatser för allmänt bruk på tomtdelen. Tomten har reserverats för bostadsproduktionsbyrån.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

Beslutsförslaget 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 12188 kartta, päivätty 14.5.2013, muutettu 10.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12188 selostus, päivätty 14.5.2013, muutettu 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.5.2013, täydennetty 10.12.2013 ja kaavapäivystysten 30.11.2011 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva sekä viistoilmakuvat kaakosta ja koillisesta

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto



29.01.2014

Kaj/15

Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.01.2014 § 54

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54176 tontin nro 2 ja korttelin nro 54177 tontin nro 5 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 14.5.2013 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12188 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli nro 54157.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 425

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Ksv 0579_4, Vuosaari, Keski-Vuosaari, karttaruutu L5/R1

Päätös

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.01.2014

Kaj/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.5.2013 päivätyn ja 10.12.2013 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54176 tontin 2 ja korttelin 54177 tontin 5 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12188 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

14.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Veli-Pekka Kärkkäinen, arkkitehti, puhelin: 310 37191
veli-pekka.karkkainen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.08.2013 § 309

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Pysäköinti

Asemakaavan muutos aiheuttaa suuria muutoksia alueen pysäköinnissä. Nykyinen LPA-alue (korttelialueelle kohdennettu pysäköinti) palvelee Vuosaarentie 3:ssa sijaitsevaa monitoimitaloa sekä Vuosaarentie 5:ssä sijaitsevia urheilutaloa ja uimahallia. Pysäköintipaikan tilalle aiotaan rakentaa kerrostaloja (AL), ja jäljelle jäävä alue aiotaan muuttaa LP-alueeksi (yleinen pysäköintialue, joka on rakennusviraston kustannus- ja toteutusvastuulla). Tätä muutosta ei tulisi toteuttaa, koska pysäköintialue palvelee suurimmaksi osaksi



uuden rakentuvan korttelin tarpeita. Yleisille pysäköintialueille ei tule osoittaa tontille ajo- rasitteita tai pysäköintikellarin luiskia. Pysäköintialue on nykyisilläänkin toiminnoilla osoitettu LPA-alueeksi, eikä tuleva tilanne asuin- ja liikekorttelin kupeessa muuta pysäköintialueen luonnetta yleiseksi, päinvastoin. Näistä syistä LP-alue tulee ehdottomasti osoittaa LPA-alueena.

Asuntojen vieraspaikat (10 autopaikkaa, 1 ap/1 000 k-m²) on sijoitettu yleiselle pysäköintialueelle (LP). Yleiseen pysäköintiin tarkoitettulle alueelle ei tulisi sijoittaa tontin vieraspaikkoja, vaan vieraspaikat tulee sijoittaa tontille. Kyseiset paikat vuokrataan kertaluonteisesti taloyhtiölle ja kokemukset ylläpito- ja hallintakäytäntöjen epäselvyydestä ovat osoittautuneet osapuolille raskaiksi. Tästäkin syystä, pysäköintialue tulisi olla kaavamerkinnällä LPA eikä LP.

Kaavassa ehdotettu pysäköintialue tulee alustavien arvioiden perusteella maksamaan lähes 80 000 euroa, ja edellä mainittujen syiden perusteella menoerä tulee kohdistaa kiinteistölle, ei Helsingin kaupungille. Jos pysäköintialue aiotaan toteuttaa yleisenä alueena, tulee tämä perustella rakennusvirastolle.

Maanalaisen pysäköintitilan rakenteet eivät saa ulottua yleisille alueille, tai synnyttää vaakasuuntaisia hallintarajoja. Pysäköintihalli tulee sijoittaa kokonaisuudessaan ainoastaan korttelin alle.

Tällä hetkellä Vuosaarentie 3:n kohdalla on kadun varsi osoitettu bussien pysäköintikaistaksi. Selostuksessa ei ole otettu kantaa mihin korvaavat paikat sijoitetaan. Kaupungissa on suuri pula matkailuliikenteen pysäköintipaikoista.

Hulevedet

Selostuksessa ei ole otettu kantaa siihen, miten asemakaavan muutos vaikuttaa alueen hulevesiin.

Esteettömyys

Vuonna 2005 laaditussa Keski-Vuosaaren esteettömyyssuunnitelmassa Vuosaarentie kaava-alueen kohdalla on osoitettu erikoistason esteettömyysalueeksi.

Kustannukset

Kaava tuottaa yleisille alueille noin 1,02 miljoonan euron kustannukset (alv 0%). Hintaan ei ole laskettu johtosiirtoja.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.



29.01.2014

Kaj/15

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 8.8.2013

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Kiinteistökartta L5 R1

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupunki omistaa kaavamuutosalueen ja, että kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Muutosalueeseen kuuluvat autopaikkojen korttelialueet (LPA) 54176/2 ja 54177/5.

LPA-tontti 54176/2 (osoite Vuosaarentie 3) on vuokrattu Vuosaaren Urheilutalo Oy:lle maantasopysäköintiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka on voimassa 31.12.2030 saakka. LPA-tontti 54177/5 (osoite Tyynylaavantie 17) on vuokrattu pitkäaikaisella 31.12.2096 päättyvällä maanvuokrasopimuksella Edenin Pysäköinti Oy:lle, joka omistaa tontilla olevan pysäköintitalon.

Kaavamuutoksessa Vuosaaren Urheilutalo Oy:n käytössä oleva LPA-tontti 54176/2 muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Uuden AL-tontin 54157/1 kokonais-kerrosala on 10 300 k-m², joka on uutta rakennusoikeutta ja tarkoittaa asuntoja noin 250 asukkaalle. Kadunvarren rakennukseen sijoitetaan liike- tai ravintolatilaa. Tontin autopaikat on sijoitettava tontille pihakannen alle ja kellaritiloihin tai LPA-tontilla 54177/5 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

AL-tontti 54157/1 on varattu kaupunginhallituksen 30.1.2012 (113 §) tekemällä päätöksellä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa vuokra-asunto- (50 %) ja välimuodon (50 %) asuntotuotantoa varten.

Asemakaavan toteutus edellyttää Vuosaaren Urheilutalo Oy:lle vuokratun LPA-tontin 54176/2 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättämistä sekä erillistä sopimusta vuokralaisen kanssa tontilla nyt olevien 126 autopaikan korvaamisesta ja siirtämisestä Kiinteistö Oy Mosaiikkitorin pysäköintilaitokseen. Sopimus tullaan valmistelemaan yhteistyössä kiinteistöyhtiön osakkaiden; Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Vuosaaren



29.01.2014

Kaj/15

Urheilutalo Oy:n sekä kiinteistöviraston tonttiosaston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kesken ja sopimus saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889

tiina.aitta(a)hel.fi

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471

esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 25.06.2013 § 209

HEL 2011-006774 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

Pelastuslautakunta 18.06.2013 § 76

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Vuosaarentie 3 asemakaavan muutosehdotusta nro 12188.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236

katja.seppala(a)hel.fi



29.01.2014

Kaj/15

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-006774 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehtikainen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehtikainen(a)hel.fi