



08.10.2014

Kaj/14

§ 326

Detaljplaneändring för Tunvägen 1 i Gårdsbacka (nr 12247)

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 47013 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka), enligt ritning nr 12247, daterad 10.12.2013 och ändrad 19.8.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 selostus, päivätty 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 3 Havainnekuva 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 10.12.2013, täydennetty 19.8.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

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 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

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



08.10.2014

Kaj/14

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i ett flervåningshusområde från 1960- och 1970-talen i hörnet av Gårdsbackavägen och Tunvägen i närheten av Gårdsbacka köpcentrum.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att tillbygga på tomten för flervåningshus. Byggrätten på tomten enligt den gällande detaljplanen, 11 800 m² vy, har helt utnyttjats. Nybyggnaden som i huvudsak har sju våningar har 3 900 m² bostadsvåningsyta och en egen tomt har bildats för byggnaden. Dessutom har en separat bilplatstomt bildats för bilplatser delvis på två nivåer för både de befintliga husen och nybyggnaden. De nuvarande byggnaderna och det kala berget i deras miljö samt området som ska planteras vid gatan har anvisats med skyddsbe-teckningar.

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för boende och verksamhetslokaler. Tomten hör i generalplanen till ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen viktigt område söder om Gårdsbackavägen. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 5370 från 1963. I detaljplanen utgör området kvartersområde för flervåningshus. Byggrätten på tomten enligt detaljplanen, 11 800 m² vy, har helt utnyttjats.

Tomten är i VVO Kodit Oy:s ägo. Fastighetsnämnden har bemyndigad av stadsstyrelsen ingått ett markanvändningsavtal som undertecknades 27.5.2014.

Detaljplaneändringen medför kostnader på cirka 40 000 euro exklusive mervärdesskatt för utbyggnad av nätet för avloppsvatten på Tunvägen.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på VVO Kodit Oy:s initiativ.

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

En negativ åsikt framställdes om utkastet till detaljplaneändring. Inga skriftliga åsikter framställdes.



Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 10.1–10.2.2014. Det gjordes inga anmärkningar.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab hade ingenting av invända mot förslaget till detaljplaneändring. Miljönämnden beslutade att miljöcentralen ger utlåtande om frågan. Miljöcentralen hade ingenting att påpeka.

Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att cirka 100 meter nytt nät för avloppsvatten ska dras i området.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen medför markägaren betydande nytta enligt stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 (172 §) och därför för tomtavdelningen underhandlingar med markägaren i enlighet med det markpolitiska beslutet. Markanvändningsavtalet undertecknades 27.5.2014. Nämnden har ingenting annat att påpeka om förslaget till detaljplaneändring nr 12247.

Räddningsnämnden konstaterar att man ska beakta vid planeringen att byggandet inte får försvaga nödutgångsarrangemangen för de befintliga byggnaderna. I detaljplanen ska man dessutom fästa särskilt avseende vid nödutgångsarrangemangen för de nya husen och de utrymmesreserveringar som dessa kräver både i de allmänna gatuområdena och på tomten.

Byggnadskontoret förutsätter att man ska justera antalet bilplatser och anser att man ska sträva efter att infiltrera dagvattnet på tomten.

Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med anmärkningar om gästplatser för nybyggnaden, byggnadsytans läge och platser för lagring av plogad snö och konstaterar att de små ändringarna i trafikplanen för Tunvägen orsakar vissa relativt små kostnader för byggnadskontoret.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. Utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa anges i rapporten om växelverkan (bilaga 4).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena från nämnden för allmänna arbeten och räddningsnämnden har nybyggnadens byggnadsyta justerats, detaljplanebeskrivningen kompletterats i fråga om lagring av snö, och räddningsvägarna och platserna för lagring av snö lagts till referensplanens situationsplan som bifogats detaljplanebeskrivningen.



08.10.2014

Kaj/14

Dessutom har man som en justering av teknisk karaktär angett våningstalet VII för hela byggnadsytan och ett normativt högsta höjdläge för skärningspunkten mellan fasaden och yttertaket har lagts till detaljplanebestämmelserna. Det har även gjorts andra små justeringar av teknisk karaktär i detaljplanen. Ändringarna påverkar inte nybyggnadsprojektets innehåll.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Det har underhandlats om ändringarna med vederbörande förvaltningar.

Beslutsförslaget stämmer överens med förslaget tillstyrkt av stadsplaneringsnämnden och justerat av stadsplaneringskontoret.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 selostus, päivätty 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 3 Havainnekuva 10.12.2013, muutettu 19.8.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 10.12.2013, täydennetty 19.8.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Maankäyttösopimus (kaava nro 12247)

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 5



08.10.2014

Kaj/14

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Ympäristökeskus
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennusvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.09.2014 § 954

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen 10.12.2013 päivätyn ja 19.8.2014 muutetun piirustuksen numero 12247 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 19.8.2014

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1501_9

47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.



08.10.2014

Kaj/14

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa pääosin seitsenkerroksisen asuinkerrostalon, 3 900 k-m², lisärakentamisen kerrostalotontille Kontulantien ja Tanhuantien kulmaan.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.1.–10.2.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä /vesihuolto, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta ja ympäristökeskus.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa. Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä /vesihuolto toteaa, että aluetta varten on rakennettava uutta jätevesiviemäriä noin 100 metriä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty. Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 johdosta.

Pelastuslautakunta toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida se, ettei rakentaminen saa heikentää olemassa olevien rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyitä. Asemakaavassa tulee myös erityisesti huomioida uuden rakennuksen poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä uudisrakennuksen vieraspaikkoja ja rakennusalan sijoitusta sekä lumitiloja koskevin huomautuksin ja toteaa, että liikennesuunnitelman Tanhuantien pienistä muutoksista aiheutuu rakennusvirastolle pienehköjä kustannuksia.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

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



08.10.2014

Kaj/14

- Yleisten töiden ja pelastuslautakunnan lausuntojen johdosta uudisrakennuksen rakennusala on tarkistettu, selostusta on täydennetty lumen varastoinnin osalta ja selostuksen liitteenä olevaan viitesuunnitelman asemapiirrokseseen on lisätty pelastustiet ja lumen varastointipaikat.
- Teknisluonteisena tarkistuksena on uudisrakennuksen kerrosluvuksi merkitty VII koko rakennusalueelle, ja kaavamääräyksiin on lisätty likimääräinen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Muutos ei vaikuta uudisrakennushankkeen sisältöön.

Lisäksi kaavaan on tehty muita vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 25.02.2014 § 88

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa enintään seitsemänkerroksisen kerrostalon rakentamisen Kontulaan Tanhuantien ja Kontulantien kulmassa olevalle tontille, jonka osoite on Tanhuantie 1. Tontille tulee uutta kerrosalaa 3900 k-m². Tällä hetkellä tontilla on kaksi kuusikerroksista kerrostaloa. Tanhuantie sijaitsee muutaman sadan metrin päässä Kontulan metroasemasta. Kaavoitustyö on tullut vireille VVO Kodit Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan selostuksessa todetaan, että uuden kerrostalon vieraspaikat osoitetaan katualueelta. Taloyhtiön vieraspaikkoja ei tule osoittaa katualueelle, vaan tonttia palvelevat pysäköintipaikat tulee löytää ja osoittaa tontilta. Katualueella olevat pysäköintipaikat palvelevat yhdenvertaisesti kaikkia alueella liikkuvia autoilijoita.



08.10.2014

Kaj/14

Uuden kerrostalon rakennusala ei tule ulottaa tontin ja katuviheralueen rajaan kiinni, koska rakennuksen rakenteiden ja ulokkeiden tulisi olla tontin rajojen sisäpuolella. Rakennuksen huolto ja muut toiminnot on voitava suorittaa tontin rajojen sisäpuolella. Tontin lumitilat tulee osoittaa asemakaavan havainnekuvassa ja kertoa asemakaavan selostuksessa.

Asemakaavan liikennesuunnitelmassa on osoitettu Tanhuantielle pieniä muutoksia, kuten korotettuja suojateitä, reunapaaluja ja töyssyjä. Näiden toteutuksesta aiheutuu rakennusvirastolle pienehköjä kustannuksia. Sen sijaan asemakaavan toteutuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 25.02.2014 § 23

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon koskien Kontula, Tanhuantie 1:n asemakaavan muutosehdotus nro 12247:

Suunnittelussa tulee huomioida se, ettei rakentaminen saa heikentää olemassa olevien rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyitä. Asemakaavassa tulee myös erityisesti huomioida uuden rakennuksen poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla.

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



08.10.2014

Kaj/14

katja.seppala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 104

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Kiinteistökartta K6 R2/S2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12247 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 04.02.2014 § 28

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

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



08.10.2014

Kaj/14

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2013 § 420

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Ksv 1501_9, Tanhuantie 1, karttaruutu K6/R2, S2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 10.12.2013 päivätyn 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47013 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12247 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.6.2012

HEL 2012-002467 T 10 03 03

Suunnittelualueelle korttelin 47013 tontille 2 suunnitellaan rakennettavaksi yksi uusi viisikerroksinen kerrostalo nykyisten kahden kuusikerroksisen asuintalon lisäksi. Autopaikat sijoitetaan tontille ja pääosa niistä tontin pohjoisreunaan osittain kahteen tasoon.



Tarvittavat asukkaiden ja vieraiden autopaikkamäärät tulee tarkistaa koko tontin kerrosneliöt ja asuntojen lukumäärä huomioiden.

Asemakaavamääräyksiin voisi lisätä maininnan, että maaperän salliessa tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään tontilla.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunaan, tontin rajalle merkitty merkinnällä "a - b" alue, jonka välille tulee rakentaa yhtenäinen meluesteenä toimiva rakenne, joka voi olla osa talousrakennuksia tai katoksia. Rakenteen rakentaminen ja ylläpito on tontin vastuulla.

Lisätiedot

Sihvonen Taru, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi