



08.10.2014

Kaj/15

## § 327

### Detaljplaneändring för området vid Gunillavägen och Svanströmsgränden på Degerö (nr 12228)

HEL 2012-004582 T 10 03 03

#### Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

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

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna 3, 5 och 7 och gatu- och parkområden i kvarteret 49080 i 49 stadsdelen (Degerö) enligt ritning nr 12228, daterad 8.10.2013 och ändrad 2.9.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Sammandrag

Området ligger vid Gunillavägen, Svanströmsvägen och Reihersvägen i södra delen av Uppby på Degerö.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att kompletteringsbygga på en tomt för stadens hyreshus i närheten av den goda servicen, rekreatiomsområdena och kollektivtrafikförbindelserna på Degerö. Till den nuvarande affärstomten vid Gunillavägen kan det förläggas nya flervåningshus med lokaler reserverade för butiker i marknivån. Grönområdet vid korsningen av Gunillavägen och Reihersvägen omdisponeras till en tomt för flervåningshus. Byggrätten ökar med sammanlagt 29 290 m<sup>2</sup> vy, vilket gör det möjligt för cirka 650 invånare att flytta till området.

#### Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.



För tomten 49080/3 gäller detaljplan nr 8783 från 1983 enligt vilken tomten utgör kvartersområde för flervåningshus. Bostadsvåningsytan uppgår till sammanlagt 23 500 m<sup>2</sup> och tomtexploateringsstalet till  $e = 0,43$ .

För tomten 49080/5 och gatuområdet vid tomten gäller detaljplan nr 10126 från 1994 enligt vilken tomten utgör kvartersområde för affärsbyggnader. Tomten har byggrätt för ett hus i en våning och byggrätten uppgår till 900 m<sup>2</sup> vy. Tomtexploateringsstalet är  $e = 0,06$ .

Tomten 49080/7 utgör kvartersområde för bilplatser.

För park- och gatuområdena gäller detaljplanerna nr 5977 och 7090 från åren 1968 och 1974.

Detaljplanen förutsätter förutom schaktningar också flyttning av ledningar, vilka orsakar staden kostnader på cirka 25 000 euro exklusive mervärdesskatt.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

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

Om utkastet till detaljplaneändring inlämnades förutom muntliga åsikter också åtta skriftliga åsikter som har beaktats så att våningstalet för tomten vid korsningen av Gunillavägen och Reihersvägen har ändrats till fem i stället för åtta och bostadsvåningsytan har gått ner från 10 000 m<sup>2</sup> till 8 600 m<sup>2</sup>. Dessutom har man låtit göra en kartläggning av trädbeståndet på tomten 49080/11 enligt vilken ändringen i vyerna inte medför någon väsentlig olägenhet.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.11–9.12.2013. Det gjordes en anmärkning om förslaget och en skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

#### Anmärkning och skrivelse

I anmärkningen anses det som orimligt och skadligt att ändra de rymligt bebyggda områdena till tätt bebodda. Schaktningarna och sprängningarna i samband med dessa misstänks vara farliga. Nybyggandet på tomten 49080/11 upplevs störa vyerna från den skyddade luftvärnseldställning från andra världskrigets tid på krönet av en parkulle utanför detaljplaneområdet.



I skrivelsen föreslås det att den planerade byggnaden i fem våningar på tomten 49080/11 ska strykas och våningstalet för byggnaden vid Gunillavägen ska ändras från åtta till fem våningar. Tillbyggandet anses gälla ett litet område. Beredningen anses vara bristfällig och motiveringarna missledande eftersom skyddsobjektet utanför detaljplaneområdet inte har tagits upp och illustrationsbilderna anses ge fel information om bl.a. trädbeståndet. Bergsprängningarna anses som farliga och de förstör dessutom de imponerande bergen. Kompletteringsbyggandet anses minska invånarstrukturens mångsidighet i och med att en hög och tät flervåningshuskoncentration för hyresboende byggs i området.

#### Utlåtanden

Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetsnämnden och räddningsnämnden har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Helen Elnät Ab påpekar att det vid bostadshusets gavel på tomten 49080/12 finns en distributionstransformatorstation som tjänar den nuvarande och den kommande eldistributionen i detaljplaneområdet. Helen Elnät Ab föreslår att en kabelrutt ska tilläggas på detaljplanekartan genom en beteckning för ett 3 meter brett ledningsområde för kabelruten vid transformatorstationen och i gatuområdet.

Nämnden för allmänna arbeten fäste avseende vid platser för lagring av plogad snö i detaljplaneområdet eftersom dessa minskar när det kompletteringsbyggs i området.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. Utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa anges i rapporten om växelverkan (bilaga 5).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Anmärkningen och skrivelsen gav inte upphov till ändringar. Utlåtandena har beaktats så att en ledningsgränd har lagts till på tomten 49080/13 i förslaget. Gatuområdena i planen har gjorts bredare i syfte att öka antalet platser för lagring av snö på tomterna 49080/12 och 13 och 49076/16. Gatuområdet för Gunillavägen har också breddats för att göra det möjligt att anlägga de planerade 12 bilplatserna längs med gatan vid tomten 49080/12. På detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen har det dessutom gjorts vissa ändringar av teknisk karaktär som inte ändrar förslagets innehåll.



08.10.2014

Kaj/15

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

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade förslag.

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 12228 kartta, päivätty 1.10.2013, muutettu 2.9.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 selostus, päivätty 1.10.2013, muutettu 2.9.2014, päivitetty Kslk:n 2.9.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Havainnekuva, muutettu 2.9.2014
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 2.9.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Ilmakuviasovitus idästä
- 4 Ilmakuviasovitus lännestä

## 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  
Bilaga 6

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/15

Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.09.2014 § 984

HEL 2012-004582 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2014 § 249

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Ksv 2087\_2, Gunillantie 2 - 6, 8a ja 8b, Reiherintie 9:n kaakkoispuoli

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228

---

**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/15

hyväksymistä ja ettei tehty muistutus, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen saapuneeseen kirjeeseen.

08.10.2013 Ehdotuksen mukaan

01.10.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37424

maija.rekola(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikennemelu- ja ilmanlaatukysymykset, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 98

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/673 501, Gunillantie 2-6, 8a ja 8b; kiinteistökartta 65/673 502, Reiherintie 9:n kaakkoispuoli

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaavamuutos perustuu



talous- ja suunnittelukeskuksen laatimaan Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitykseen.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakentamismahdollisuuksia nykyiselle vuokratontille 49080/3, sen viereiselle liiketontille 49080/5 sekä puistoalueelle, jotka on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 49080/7 käyttötarkoitus säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA).

Muutosalueen asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 53 215 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 29 290 k-m<sup>2</sup>.

Tontti 49080/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Heka-Laajasalo Oy:lle ajaksi 16.8.1968 - 31.12.2038. Tontti 49080/5 on vuokrattu liiketoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle 31.12.2020 asti. Pysäköintitontti 49080/7 on vuokrattu Helsingin Asumisoikeus Oy:lle ajaksi 16.1.2003 - 31.12.2060 sekä Helsingin Osuuskauppa Elannolle ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2020.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten kanssa nykyisiin maanvuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

Tontin 49080/3 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 147

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 49. kaupunginosan (Laajasalon)korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu-



08.10.2014

Kaj/15

ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 49 kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234  
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 492

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusvirasto on huomauttanut aikaisemmassa kannanotossaan asemakaava-alueen lumitiloista. Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä. Tiiviisti rakennetuilla alueilla joissain tapauksissa myös korttelin sisäiset lumimassat saattavat tilanpuutteen vuoksi levittäytyä yleisten alueiden puolelle, mikä puolestaan saattaa runsaslumisina talvina vaikeuttaa yleisillä alueilla liikkumista.

Gunillantien ja Reiherintien kulmassa oleva viheralue, jolle nyt esitetään asuinrakentamista, rajautuu katujen puolella jyrkkään kallioleikkaukseen ja on näin ollen vaikeasti saavutettavissa ja vähäisellä käytöllä. Lisärakentaminen on huomioitu Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa 2011–2020.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.





08.10.2014

Kaj/15

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Laajasalon asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Muutetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen toinen virke kuulumaan seuraavasti: "Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä.

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

#### Rakennusvirasto 14.6.2013

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Laajasalon Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaavaluonnoksesta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat kerrostalotontti osoitteessa Gunillantie 2–6 (49080/3), liikerakennustontti osoitteessa Gunillantie 8a (49080/5), autopaikkatontti osoitteessa Gunillantie 8b (49080/7) ja puistoalue Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentamisen edellytysten lisääminen Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin varrelle on myös rakennusviraston mielestä kannatettavaa ja suotavaa.

Asemakaavaluonnoksessa lisätään tonttien rakennusoikeutta ja tämän lisäksi Gunillantien ja Reiherintien kulmassa sijaitsevan puistometsän kohdalle osoitetaan uutta asuinrakentamista. Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa vuosille 2011 - 2020 todetaan, että kyseisellä alueella on maisemallista arvoa, mutta ei juurikaan käyttöarvoa. Alue



on vaikeasti saavutettavissa ja se mielletään jo nyt viereisten tonttien jatkeeksi.

Kaavaselostukseen on kirjattu, että tonteilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään ja hidastaa niiden virtausta maan pinnalla mahdollisimman paljon. Rakennusvirasto kannattaa sitä, että hulevesiä pyritään imeyttämään paikallisesti. Rakennusviraston teettämän hulevesien tulvareittien tarkasteluun perustuvan selvityksen mukaan Suomensuontien päästä alkaa kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan topografiatarkasteluun perustuva tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Lumilogistiikan tehostamista kaupungeissa tutkivassa diplomityössä (Anna Keskinen, Aalto-yliopisto, 2012) todettiin, että kustannustehokkain ja ympäristöystävällisin keino lumen poisviennissä on lumen lähisiirto. Lumen lähiläjäytukseen varatut paikat on hyvä pohtia jo asemakaavavaiheessa. Lumimassojen määrää ja niiden tilantarvetta on mahdollista arvioida etukäteen. Gunillantien asuinalueen täydennysrakentaminen johtanee tilanteeseen, jossa nykyisiä väliaikaisia lumenlajitysalueita jää pois käytöstä rakentamisen takia. Kaavatyön tässä vaiheessa viimeistään tulee selvittää alueen lumilogistiikkaa. Rakennusvirasto esittää, että lumen läjitystä palvelevat alueet osoitetaan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttien maanalaisten rakenteiden tilantarve tulee ottaa huomioon myös lumilogistiikassa.

Kaavaselostuksessa ei ole eritelty asuintonttien eikä -talojen parkkipaikkojen tonttikohtaisia lukumääriä. Paikkojen selkeä ja suora tonttikohtainen erittely kaavaselostuksessa parantaa asemakaavan toteuttamista. Rakennusviraston huolenaiheena on, että lisääntyvä pysäköintitarve purkaantuu hallitsemattomasti katu- ja viheralueelle. Liikennemäärien lisääntyessä Gunillantiellä niin sanottu villi pysäköinti saattaa vaarantaa sekä kadun käyttöturvallisuutta että vaikeuttaa kadun yllä- ja kunnossapitoa.

Lisätiedot

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

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