



22.06.2016

Kaj/13

§ 199

Detaljplaneändring för kvarteret 45486 och gatu-, närrekreations- och skyddsgrönområden i Botby (nr 12368, Borgherregränden 10)

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för kvarteret 45486 och gatu-, närrekreations- och skyddsgrönområden i 45 stadsdelen (Botby, Botbyåsen) enligt ritning nr 12368, daterad 1.12.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12368 kartta, päivätty 1.12.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12368 selostus, päivätty 1.12.2015, täydennetty 22.3.2016
- 3 Sijaintikartta
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads-



22.06.2016

Kaj/13

Helen Sähköverkko Oy	ordning Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads- ordning
Hakija	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnads- ordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplanen gör det möjligt att ansluta det oanlagda och obehövlige gatuområdet (Borgpasset) och små remsor med park- och skyddsgrön-område till tomten 45486/1. Ändringen underlättar underhållet av den i detaljplanen skyddade byggnaden. Tomtens användningsändamål ändras från kvartersområde för allmänna byggnader till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader för att motsvara den nuvarande och planerade användningen.

I detaljplaneändringen ansluts gatuområdet Borgpasset och remsor av den angränsande parken och skyddsgrönområdet till tomten. De här områdena upptas i detaljplanen som del av område som ska planteras. Tomtens användningsändamål ändras till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Den nuvarande skyddsbestämmelsen som gäller stenmagasinet bevaras oförändrad. Vid det nuvarande Borgpasset upptas en 3 m bred ledningsgränd för underjordiska ledningar som löper genom tomten. Detaljplaneändringen påverkar inte byggrätten på tomten.

Tomten 45486/1 är i privat ägo. De övriga områdena är i stadens ägo. Detaljplanearbetet har inletts på ansökan av tomtens ägare.

Stadsplaneringsnämnden framställde att förslaget till detaljplan ska godkännas. Förslaget hölls offentligt framlagt och utlåtanden gavs om förslaget. Inga anmärkningar framfördes.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan.



22.06.2016

Kaj/13

Utgångspunkter för området och nuläge

Området ligger i Botbyåsens industriområde bredvid Österleden och Borgbergsparken. I omgivningen finns småindustri- och lagerbyggnader i olika åldrar. De markområden som numera hör till parken och skyddsgronområdet i ändringsområdet har iståndsatts som gräsmatta av tomtägaren. På tomten finns ett stenmagasin som byggts på 1800-talet och som i tiderna har hört till Botby gård. Efter användningen för jordbruk har det fungerat som småindustrilokal och numera som lager.

För området gäller två detaljplaner (1986, 2012). Enligt detaljplanerna är tomten 45486/1 kvartersområde för allmänna byggnader och anvisat för stadens behov (Y-k) och stenmagasinet på tomten är skyddat. Det oanlagda Borgpasset har upptagits som en gata som reserveras för gång- och cykeltrafik. Tomten angränsar till ett skyddsgronområde (EV), ett närrekreationsområde (VL) och en landsväg (LT).

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt med en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning, som åtföljdes av ett program för deltagande och bedömning (daterat 21.9.2015) och utkastet till detaljplan.

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring och detaljplanebeskrivning hölls framlagda 5–30.10.2015. Det har inte framförts några åsikter i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Stadsplaneringsnämnden framställde 1.12.2015 att förslaget till detaljplan ska godkännas och förslaget hölls därefter offentligt framlagt 15.1–15.2.2016.

Anmärkningar

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan.

Utlåtanden

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), stadsmuseet, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen.

De som gav utlåtande hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplan.



22.06.2016

Kaj/13

Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Utlåtandena ger ingen anledning till att ändra förslaget till detaljplaneändring. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaserna. Eftersom det inte har gjorts några ändringar i förslaget till detaljplaneändring är det inte nödvändigt att framlägga förslaget på nytt.

Utförligare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljplanen genomförs medför inga kostnader för staden.

Slutligen

Detaljpanelösningen medför ingen avsevärd nytta för markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.6.2014 (§ 685).

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12368 kartta, päivätty 1.12.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12368 selostus, päivätty 1.12.2015, täydennetty 22.3.2016
- 3 Sijaintikartta
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

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



22.06.2016

Kaj/13

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Hakija

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.06.2016 § 591

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin nro 45486 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutoksen 1.12.2015 päivätyn piirustuksen nro 12368 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



22.06.2016

Kaj/13

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.3.2016

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0749_17, Linnanherrankuja 10

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 1.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45486 sekä katu-, lähivirkistys- ja -suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamattoman ja tarpeettoman katualueen (Linnansola) sekä pienten puisto- ja suojaviheraluekaistaleiden liittämisen tonttiin 45486/1. Muutos helpottaa kaavassa suojellun rakennuksen ylläpitoa. Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi nykyistä ja aiottua tulevaa käyttöä vastaten.

Asemakaavan muutoksessa tonttiin liitetään Linnansolan katualue ja kaistaleita viereisestä puistosta ja suojaviheralueesta. Nämä alueet merkitään kaavassa istutettavaksi alueen osaksi. Tontin käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Nykyinen kivimakasiinia koskeva suojelumääräys säilytetään ennallaan. Nykyisen Linnansolan kohdalle merkitään 3 m leveä johtokuja tontin läpi kulkevia maanalaisia johtoja varten. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta tontin rakennusoikeuden määrään.

Tontti 45486/1 on yksityisomistuksessa. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan hakemuksen johdosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot.

Muistutuksia ei esitetty.



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Vartioharjun teollisuusalueella Itäväylän ja Linnavuorenpuiston vieressä. Naapurustossa on vaihtelevan ikäisiä pienteollisuus- ja varastorakennuksia. Muutosalueen nykyisin puistoon ja suojaviheralueeseen kuuluvat maa-alat on kunnostettu tontinomistajan toimesta nurmikoksi. Tontilla on Puotilan kartanoon aikoinaan kuulunut 1800-luvulla rakennettu kivimakasiini, joka on maatalouskäytön jälkeen toiminut pienteollisuustilana ja nyttemmin varastona.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (1986, 2012). Kaavojen mukaan tontti 45486/1 on yleisten rakennusten korttelialuetta ja osoitettu kaupungin tarpeisiin (Y-k) ja tontilla sijaitseva kivimakasiini on suojeltu. Rakentamaton Linnansola on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Tontti rajoittuu suojaviheralueeseen (EV), lähivirkistysalueeseen (VL) ja maantiehen (LT).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 21.9.2015) ja asemakaavaluonnos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 5.–30.10.2015. Kaavamutoksen valmisteluun liittyen ei esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 1.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)



22.06.2016

Kaj/13

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 22

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Vartiokylän (45. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12368:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosesitykseen nro 12368.

Pelastuslaitoksen toimintaedellytykset on riittävällä tavalla otettu kaavoituksessa huomioon.

Esittelijä



22.06.2016

Kaj/13

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 09.02.2016 § 54

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia ympäristöön, liikenteeseen ja virkistysalueen käyttöön. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12368 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 02.02.2016 § 37

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi



22.06.2016

Kaj/13

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.12.2015

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Kaupunginmuseo arvio kaavamuutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamattoman ja tarpeettoman katualueen (Linnansola) sekä pienten puisto- ja suojaviheraluekaistaleiden liittämiseen tonttiin 45486/1. Muutos helpottaa kaavassa suojellun rakennuksen ylläpitoa. Tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi nykyistä ja aiottua tulevaa käyttöä vastaten.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on työpaikka-alue ja puiston osalta virkistysaluetta ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Asemakaavan muutossehdotus on yleiskaavan mukainen.

Tontilla on Puotilan kartanoon kuulunut 1800-luvulla rakennettu luonnonkivistä muurattu makasiini. Se on maatalouskäytön jälkeen toiminut pienteollisuustilana ja nyttemmin varastona.

Kivimakasiini on voimassa olevassa kaavassa suojeltu ja sitä ei saa purkaa (sr). Suojellun rakennuksen kylkeen on rakennettu pienikokoinen siipirakennus. Rakennuksen suojelumääräys säilyy kaavamuutoksessa ennallaan.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.12.2015 § 375

HEL 2014-007394 T 10 03 03

Ksv 0749_17, Linnanherrankuja 10

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45486 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueiden ase-



22.06.2016

Kaj/13

makaavan muutosehdotuksen nro 12368 hyväksymistä

- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

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

peik.salonen(a)hel.fi