



25.03.2020

Ärende/12

## § 102

### Detaljplaneändring för kvarteret 31120, Mörtnäsvägen 3, på Drumsö (nr 12533)

HEL 2016-009547 T 10 03 03

#### Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12533 kartta, päivätty 3.12.2019
- 2 Asemakaavan muutos nro 12533 selostus, päivätty 3.12.2019, päivitetty Kylk:n 3.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 31120 i 31 stadsdelen (Drumsö), enligt ritning nr 12533, daterad 03.12.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller en tomt för kombinerade industri- och lagerbyggnader som finns vid södra ändan av Mörtnäsvägen, på Mörtnäsvägen 3. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga bostäder på tomten, på så sätt att den värdefulla delen av Sähköturvallisuuden edistämiskeskus STEK:s befintliga byggnadskomplex vid gatan bevaras och omdisponeras för boende, medan resten av byggnaden rivs och ett nytt bostadshus på sju våningar byggs i östra delen av tomten.



25.03.2020

Ärende/12

Tomtens areal är 4 502 m<sup>2</sup> och dess exploateringsstal  $e = 1.9$  stämmer överens med den maximala exploateringen enligt planeringsprinciperna för Hallonnäs. Tomtens nya våningsyta uppgår till 7 590 m<sup>2</sup>. Det är tillåtet att bygga förråd, servicelokaler, tvättstuga och hobbyrum avsedda för invånarna samt tekniska lokaler liksom också lokaler under ett däck eller underjordiska lokaler utöver den maximala exploateringen som anges på detaljplanekartan.

Om detaljplanelösningen förverkligas innebär det att i synnerhet verksamhetslokaler minskar i Hallonnäs. Eftersom tomten ligger på ett område som bebyggt så småningom och angränsar till en park långt ifrån de centrala affärslokalerna i Hallonnäs är det motiverat ändra tomten så att den är ägnad för boende, i enlighet med planeringsprinciperna för Hallonnäs 2018. Antalet invånare ökar med ca 230.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Detaljplanelösningen främjar stadens strategiska målsättningar, såsom bostadsproduktionsmålet och målet att bli världens bäst fungerande stad. Detaljplanelösningen stämmer överens med Generalplan 2016 för Helsingfors med rättsverkningar (trädde i kraft 5.12.2018)

Stadsmiljönämnden har 24.4.2018, 209 §, godkänt principerna för ändring av områdets detaljplan såsom grund för den fortsatta planeringen.

Områdets utgångs- och nuläge

På tomten för industri- och lagerbyggnader finns nu en byggnad för verksamhetslokaler på 4–5 våningar, vars äldsta del vid Mörtnäsvägen har arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Det har anvisats en körförbindelse genom parkremsan vid tomtens västra gräns från Mörtnäsvägen till tomtens norra ända. Kvartersområdet som omger tomten har under tidens gång förändrats från ett område för småindustri och kontorsbyggnader till ett bostadsdominerat område. Den byggnad som finns på tomten svarar inte mot kraven för den nuvarande användningen. Det uppskattas i enlighet med planeringsprinciperna att tomten i södra ändan av Mörtnäsvägen, långt ifrån det centrala området, kan omdisponeras för boende.

För området gäller detaljplan nr 7016 (fastställd 25.10.1978). Enligt detaljplanen utgör tomten kvartersområde för kombinerade industri- och lagerbyggnader (TTV).

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i den har diskuterats med sökanden.

Detaljplanelösningens kostnader

**Postadress**  
PB 1  
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



25.03.2020

Ärende/12

Det uppstår inga kostnader för staden av att detaljplanelösningen genomförs. Detaljplanelösningen höjer områdets värde

#### Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden, utlåtanden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av planen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 23.8–23.9.2019

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och stadsmuseet gav utlåtande om detaljplaneförslaget. Dessutom meddelande fostrans- och utbildningssektorn att den inte lämnar något utlåtande.

HRM konstaterar i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området redan har byggts. Den föreslagna detaljplaneändringen kräver inte att de flyttas.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att detaljplanelösningen på ett lyckat sätt kompletterar samhällsstrukturen intill befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik. Den äldsta byggnaden för det före detta Elektriska inspektoratet har skyddats på lämpligt sätt. NTM-centralen har inget att påpeka om detaljplanelösningen när det gäller byggnadsskyddet.

Stadsmuseet anser i sitt utlåtande att dess målsättningar för att bevara den bebyggda kulturmiljön på ett tillräckligt sätt har beaktats i den detaljplan som föreslås för Mörtnäsvägen 3 och i de skyddsbestämmelser som ingår i den. Stadsmuseet tillstyrker förslaget till ändrad detaljplan.

I utlåtandena ingår i övrigt inga invändningar mot förslaget till detaljplaneändring.

#### Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag. Påpekandena var enbart positiva så de behöver inga bemötanden. Med hänsyn till detaljplanens målsättningar är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av de po-



25.03.2020

Ärende/12

sitiva anmärkningar som framfördes när detaljplanen hölls offentligt framlagd.

Beteckningarna och bestämmelserna på detaljplanekartan ändrades inte efter det offentliga framläggandet. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

#### Närmare motivering

En närmare motivering till detaljplanen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Markanvändningsavtal

Detaljplaneområdet är förknippat med ett förfarande med markanvändningsavtal. Ett markanvändningsavtal undertecknades 10.12.2019 och det godkändes av stadsstyrelsen 2.3.2020.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12533 kartta, päivätty 3.12.2019
- 2 Asemakaavan muutos nro 12533 selostus, päivätty 3.12.2019, päivitetty Kylk:n 3.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 3.12.2019

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

**Utdrag**  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsing-

#### Bilagor till utdrag



25.03.2020

Ärende/12

forsregionens miljöjäns-  
ter

Den som sökt detaljpla-  
neändring

Närings-, trafik- och mil-  
jöcentralen i Nyland

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-  
ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Stadsmuseet

Kultur- och fritidsnämnden

Detaljpaneläggning/Koski

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2020 § 167

HEL 2016-009547 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31120 tontin 1 asemakaavan muutoksen 3.12.2019 päivätyn piirustuksen nro 12533 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2019 § 626

HEL 2016-009547 T 10 03 03

---

**Postadress**

PB 1  
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



25.03.2020

Ärende/12

Hankennumero 0790\_21

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31120 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Sähköturvallisuuden edistämiskeskus ry: 10 000 euroa.

## Käsittely

03.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28.1 § kohta 5)

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

[paula.a.kinnunen@hel.fi](mailto:paula.a.kinnunen@hel.fi)

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206

[mikko.reinikainen@hel.fi](mailto:mikko.reinikainen@hel.fi)

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37280

[olga.veikkolainen@hel.fi](mailto:olga.veikkolainen@hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa@hel.fi](mailto:anu.lamminpaa@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)



25.03.2020

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.9.2019

HEL 2016-009547 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakennus / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lauttasaaren Vattuniemessä osoitteessa Särkiniementie 3 sijaitsevaa tonttia koskevasta ja 23.8.2019 päivätyistä asemakaavan muutosehdotuksesta ja asemakaavaselostuksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tonttia, joka sijaitsee Lauttasaassa, Vattuniemen teollisuusalueen lounaisosassa. Asemakaavan tavoitteena on Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvan kadun varrella sijaitsevan osan muuttaminen asuinkäyttöön. Tämä kokonaisuuden vanhin ja arvokkain osa suojellaan ja säilytetään osana Vattuniemen pienteollisuusalueen historiaa. Samalla mahdollistetaan kokonaisuuden muiden, säilyvää osaa nuorempien osien purkaminen ja uuden seitsemänkerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen tontin itäiselle osalle.

Särkiniementie 3:ssa sijaitsee Sähkötarkastuslaitoksen vaiheittain rakennettu kokonaisuus. Särkiniementien puoleisella, tien suuntaisesti sijaitsevan ensimmäisen rakennusvaiheen on suunnitellut arkkitehti Heikki Sysimetsä vuonna 1954 ja se valmistui seuraavana vuonna. Valmistuessaan laitos oli Särkiniementien varren ensimmäisiä teollisuusrakennuksia. Laitosta laajennettiin kuitenkin jo 1960-luvun puolivälissä ja edelleen 1970- ja 1980-lukujen kuluessa. 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alkupuolella rakennuksissa on vielä tehty useita pienempiä muutoksia. Silloisen kaupunkisuunnitteluviraston toimesta laaditussa selvityksessä Vattuniemen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot (21.12.2012) Sähkötarkastuslaitoksen rakennuskokonaisuuden eri-ikäiset osat arvoitettiin. Kokonaisuuden ensimmäinen rakennusvaihe on todettu arkkitehtuuriltaan hallituksi, tasapainoiseksi ja hyvin rakentamisajankohdan henkeä ilmentäväksi. Sen on nähty olevan myös positiivinen ja näkyvä elementti kaupunkikuvassa. Sillä on historiallista arvoa Vattuniemen vanhimman rakennuskannan edustajana, minkä lisäksi se on säilyneisyydeltään



hyvä. Kaupunginmuseo esittikin vuonna 1999 antamassaan lausunnossa Särkiniementie 3:n 1950-luvulla rakennetun osan suojelemista asemakaavalla.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Särkiniementie 3:n asemakaavan muutoksen osallistumis – ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Edellä mainitun arvotuksen mukaisesti kaupunginmuseo painotti, että Sähkötarkastuslaitoksen ensimmäisen rakennusvaiheen ominaispiirteiden säilyminen tulee asemakaavan muutoksen yhteydessä turvata riittävin suojelumääräyksin. Rakennuksen hahmo, julkisivujen alkuperäiset materiaalit ja aukotus sekä umpinainen vesikatto ovat keskeisiä säilytettäviä piirteitä. Parvekkeiden lisäämistä sisäpihan julkisivuun voidaan harkitusti tutkia. Alkuperäiset porrashuoneet ovat säilytettäviä sisätiloja osana kokonaisuutta. Erilaiset palauttavat ratkaisut ovat toivottavia. Lisäksi kaupunginmuseo painotti, että uudisrakennus ei saa nousta esillä olleessa viitesuunnitelmassa esitettyä korkeammaksi, jotta vanhan ja uuden rakennuksen kokonaisuudesta ja pihapiiristä saadaan tasapainoinen.

Nyt esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Särkiniementien puoleinen rakennusala on osoitettu olemassa olevan rakennuksen mukaisesti ja uudisrakennuksen rakennusala tontin pohjois- ja itäreunojen suuntaisesti niin, että eteläreunastaan tontti avautuu eteläpuolisen puistoalueen suuntaan. Uudisrakennus on rakennusalaltaan ja korkeudeltaan viitesuunnitelman mukainen. Olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennuksen väliin jäävälle alueelle on osoitettu kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköinti- ja yhteistiloja yhdestä kolmeen kerrokseen. Sähkötarkastuslaitoksen varhaisimmalle osalle on esitetty suojelumerkintää sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Pohjoispäädyn pääsisäänkäynti katoksineen ja portaineen voidaan kuitenkin uudistaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä noudattavalla ja arkkitehtuuria tukevalla ratkaisulla. Rakennuksen säilytettäviä sisätiloja ovat pohjoinen porrashuone ja sisääntuloauula. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten muokasten rakenteiden ja rakennusosien sekä porrashuoneen ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.” Lisäksi olemassa olevan rakennuksen muutoksista määrätään seuraavaa: ”Olemassa olevan rakennuksen puiston ja pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä





25.03.2020

hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu.”

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että sen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asetetut tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon Särkinimentie 3 asemakaavaehdotuksessa ja sen sisältämissä suojelumääräyksissä. Näin ollen kaupunginmuseo puoltaa Särkiniementie 3 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 10.9.2018

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501  
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 03.04.2019 § 33

HEL 2016-009547 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12533 pohjakartan kaupunginosassa 31 Lauttasaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12533  
Kaupunginosa: 31 Lauttasaari  
Kartoituksen työnumero: 25/2018  
Pohjakartta valmistunut: 12.2.2019 (Uusinta ensi tilaus 2018)  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.



25.03.2020

Ärende/12

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 13.02.2019 § 15

HEL 2016-009547 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti, että osoitteessa Särkiniementie 3 valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen mahdollisesti liittyvään nimitarpeeseen palataan tarvittaessa myöhemmin.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi