



30.11.2011

Kaj/14

§ 243

Detaljplaneändring för tomten nr 21018/2 i Hermanstad (nr 11975)

HEL 2011-001277 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 21018 i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11975, daterad 3.3.2011.

Föredragande

Stadsstyrelse

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, Telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11975
- 2 Havainnekuva
- 3 Valokuva suojelukohteesta
- 4 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 5 Päätohistoria
- 6 Oheismateriaalia

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 2 i kvarteret nr 21018 i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt



30.11.2011

Kaj/14

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11975, daterad 3.3.2011.

Sammandrag

Tomten ligger vid Sörnäsgatan 17.

Våningsytan för den nuvarande tomten för byggnader för offentlig närservice (YL) som har reserverats för ett daghem ökar med 460 m², vilket gör det möjligt att bygga ett något större daghem än tidigare planerat på tomten. Efter detaljplaneändringen blir våningsytan för tomten 1 000 m².

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningsläge

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett flervåningshusdominerat område med bostäder och verksamhetslokaler.

För området gäller en detaljplan fatställd år 2002. I detaljplanen utgör området kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Byggrätten för området uppgår sammanlagt till 540 m² vy.

Ägandeförhållanden

Tomten är nu i Senatfastigheters ägo men den kommer att överföras i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området

Södra Hermanstad är en del av Helsingfors östra innerstad och ligger i ett område som avgränsas av Tavastvägen, Hermanstads strandväg och Tågvägen. Södra Hermanstad består av delar med olika funktionella karaktärer och bildar en helhet med ett nytt bostadsområde och två stora grupper av offentliga byggnader.

Planområdet är beläget öster om Helsingfors fängelse, mellan fängelseområdet och Hermanstads strandväg. Söder om området ligger Helsingfors partitorg.

Tomten ligger i Agrosbackens västra sluttning. I västra kanten av tomten finns en brant bergskärning och terrängen stiger några meter högre än Sörnäsgatans nivå.

Skyddsobjekt

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Kontonr
FI0680001200062637

Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Moms nr
FI02012566



30.11.2011

Kaj/14

Vid det högsta läget på tomten ligger en med beteckningen sr-2 skyddad byggnad som är fängelsets före detta svinhus.

Samhällsteknisk försörjning, grundförhållanden och miljöstörningar

Detaljplaneområdet omfattas av nätverket för samhällsteknisk försörjning. Marken i området består mestadels av fyllnadsjord på berg. I utredningar har marken konstaterats vara förorenad i huvudsak med tungmetaller. En stor del av området har sanerats år 2007. Förorenad jord finns främst i sydöstra hörnet av tomten och eventuellt under svinhuset.

Innehållet i förslaget till detaljplaneändring

I detaljplaneändringen ökar byggrätten för tomten för byggnader för offentlig närservice (YL) med 460 m² vy, vilket gör det möjligt att bygga ett något större daghem än tidigare planerat på tomten. I detaljplaneändringen strävar man efter att svara mot socialverkets behov att få daghemsplatser i Södra Hermanstad. Tomten görs 89 m² mindre genom att en del av tomten slås ihop med Agrosbackens park. Ett större parkområde gör det möjligt att utan omfattande schaktningar anlägga en gång- och cykelförbindelse som följer de nuvarande terrängformerna.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)

Det är möjligt att uppföra en byggnad i en våning för offentligt bruk på tomten. Den nuvarande byggnaden med tegelfasad på tomten är skyddad och den ska göras till en del av nybyggnadshelheten. Byggrätten på tomten är 1 000 m² vy.

Park (VP)

I parken anvisas en gång- och cykelförbindelse som kopplar Sörnäsgatan och tomterna vid gatan samman med Agrosbackens park.

Trafik

Trafikarrangemangen i området bevaras sådana som de nu är. Tomtens angörings- och servicetrafik kör via Sörnäsgatan.

Bilplatsskyldigheten i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice uppgår till 1 bp/320 m² vy i enlighet med anvisningarna för hur antalet bilplatser ska räknas ut.

Att ändra de nuvarande parkerings- och servicetrafikarrangemangen förutsätter särskilda förhandlingar med de omgivande bostadsaktiebolagen.



30.11.2011

Kaj/14

Skyddsobjekt

Fängelsets före detta svinhus är skyddat med beteckningen sr-2 i den gällande detaljplanen. Byggnaden får inte rivas och reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktär bevaras eller återställs. Skydds-beteckningen bevaras i detaljplaneändringen.

Det har gjorts en kartläggning av skicket på svinhusets fasader och en undersökning av skadliga ämnen i konstruktionerna. Byggnaden har konstaterats vara i dåligt skick. Den har material som klassificeras som skadliga för hälsan och miljön och som är problemavfall. Golvet mot mark i byggnadens bottenbjälklag har vid kartläggningen konstaterats innehålla avdunstande kolväteföreningar som kan orsaka luktolägenheter eller att de skadliga föreningarna sprider sig i inneluften. Att använda byggnaden som en del av ett daghem förutsätter att konstruktionerna i dåligt skick ska rivas och de konstruktionsdelar som ska bevaras måste renoveras.

Tegelkonstruktionerna i byggnaden är eventuellt användbara. Att bevara tegelkonstruktionerna förutsätter på basis av granskningen av byggnadsskicket bl.a. att konstruktionsskikten innanför ytterväggarna och ovanför valvkapporna och innerväggarnas ytskikt ska avlägsnas och konstruktionerna i bottenbjälklaget ombyggas i sin helhet. Tegelkonstruktionerna ska torkas. De värme- och fukttekniska funktionerna i byggnadens ytterväggar ska kontrolleras med omsorg i anslutning till den fortsatta planeringen. Risken för mikrobväxt i ytterväggarna och i övre bjälklagen ska beaktas i planeringen av reparationerna och byggnadsarbetena.

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till det samhällstekniska nätverket.

Markens byggbarhet och renhet

Enligt de befintliga uppgifterna om grunden ska byggnaderna grundläggas direkt på berget. I byggandet av kommunaltekniken ska man förbereda sig på schaktning av bergytan.

Området har delvis sanerats år 2007. Området ska saneras så att det lämpar sig för daghemsbruk.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Med detaljplaneändringen slutförs ändringen av kvarteret nr 21018 från ett fängelseområde till ett bostadsdominerat område och stadsbilden görs mer sammanhängande. Härigenom höjs den byggda miljöns



30.11.2011

Kaj/14

kvalitet. Daghemmet som eventuellt kommer att uppföras förbättrar utbudet på lokal närservice och svarar mot daghemsplatsbehovet i södra Hermanstad.

Byggandet av ett daghem medför staden kostnader på ca 3 mn euro exklusive mervärdesskatt när det gäller nybyggande och kostnader på ca 1 mn euro exklusive mervärdesskatt när det gäller byggnaden som ska bevaras.

Genomförande

Projektet med ett barndaghem i södra Hermanstad ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2011–2015 godkänt av stadsfullmäktige 10.11.2010. I programmet anges åren 2013–2014 som byggtid för projektet.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet initierades av fastighetskontorets lokalcentral.

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen (daterad 1.6.2009) fick de ett program för deltagande och bedömning. Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades också i planläggningsöversikten 2010.

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

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda 8.6–26.6.2009 på stadsplaneringskontoret och på stadsplaneringskontorets webbplats. Ett diskussionsmöte för allmänheten om utkastet ordnades 4.1.2011.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med stadsmuseet, socialverket, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning och fastighetskontoret.

Socialverket hade ingenting att påpeka om utkastet till detaljplaneändring.

Stadsmuseets ställningstagande gällde främst skyddet av den gamla byggnaden och nybyggnadens byggsätt. Ställningstagandet har för nybyggnadens del beaktats i beredningen av detaljplaneförslaget.

Åsikter



Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen sju skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna gällde trafikarrangemangen, nybyggnadens höjd och läge på tomten och skyddet av det före detta svinhuset.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges mer detaljerade sammandrag av myndigheternas ställningstaganden och åsikter och av genmälena till dessa. Som bilaga till rapporten om växelverkan finns en promemoria från diskussionsmötet.

Detaljplanen framlagd, anmärkning och utlåtanden, tillägg i detaljplanebeskrivningen

Förslaget hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2011 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. En enda anmärkning gjordes mot förslaget.

Socialverket, räddningsverket, fastighetskontoret, miljöcentralen, stadsmuseet, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, byggnadskontoret, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har avgett utlåtande om förslaget.

Anmärkning

Anmärkningen gäller daghemmets nybyggnadsdels läge på tomten och trädbeståndet på tomten. Daghemmets nybyggnad får inte uppföras intill tomtens norra gräns. Dessutom ska byggnaden vara lägre och träd får inte fällas för att tomten ska förbli parkliknande och vyerna från det bredvidliggande bostadshuset ska bevaras.

I anmärkningen tillstyrks förslaget till detaljplaneändring med den förutsättningen att nybyggandet placeras i tomtens södra kant.

Den lösning som föreslås i anmärkningen har utretts i inledningsfasen av detaljplaneberedningen. Genom att placera daghemmets nybyggnad i tomtens norra kant beaktas de stränga randvillkoren för planeringen av daghemmet. Lösningen är dessutom lyckad med tanke på stadsstrukturen. De övriga delarna av tomten har på detaljplanekartan betecknats som ett område som ska planteras.

Utlåtanden

Räddningsverket, fastighetskontoret, miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.



30.11.2011

Kaj/14

Socialverket konstaterar att daghemsprojektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2011–2015 godkänt av stadsfullmäktige.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området är färdigt dragna.

Stadsmuseet framhäver att den skyddade byggnadens stadsbildsmässiga värde ska bevaras.

Byggnadskontoret anser att ansökan om detaljplaneändring inte ska godkännas förrän de nödvändiga undersökningarna och utredningarna i fråga om fängelsets svinhus är färdiga. Dessutom ska daghemmets angöringstrafik ännu granskas med tanke på trafikens funktionalitet och säkerhet.

Utlåtandena har beaktats så att detaljplanebeskrivningen har kompletterats med en förteckning över de utredningar som gjorts och alternativ som undersökts i anslutning till beredningen av detaljplanen.

Anmärkningen och utlåtandena ger inte anledning till ändringar i förslaget till detaljplaneändring.

För anmärkningen, utlåtandena och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Skrivelse

Styrelsen för bostadsaktiebolaget Helsingin Sininen Kuu/Sörnäsgatan 19 har 7.11.2011 skickat en skrivelse till Stn och hänvisat till sin tidigare anmärkning. Stn anser stadsplaneringsnämndens svar i ärendet vara motiverat.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, Telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11975
- 2 Havainnekuva
- 3 Valokuva suojelukohteesta
- 4 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 5 Päättöshistoria



30.11.2011

Kaj/14

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Sosiaalivirasto
Kiinteistövirasto
Kaupunginmuseum
Rakennusvirasto
Pelastuslaitos
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.11.2011 § 1020

Pöydälle 7.11.2011

HEL 2011-001277 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21018 tontin 2 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn piirustuksen nro 11975 mukaisena.

07.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Kontonr

FI0680001200062637

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Moms nr

FI02012566



30.11.2011

Kaj/14

Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2011 § 285

HEL 2011-001277 T 10 03 03

Ksv 1061_2, Sörnäistenkatu 17, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 3.3.2011 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21018 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11975 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

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.

Merkittiin, että lautakunta muutti asioiden käsittelyjärjestystä niin, että yleissuunnitteluosaston asiat 1 ja 2 käsiteltiin asemakaavaosaston asioiden 1 ja 2 jälkeen.

Päätöksen jakelu

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj-rooteli/Vartiainen)

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Iivonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi