



06.06.2012

Kaj/12

§ 201

Detaljplaneändring för tomten nr 31134/13 på Drumsö (nr 11933)

HEL 2011-001346 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 13 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11933, daterad 19.11.2009 och ändrad 29.11.2011.

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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kartta, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 selostus, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 13 i kvarteret nr 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt



06.06.2012

Kaj/12

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11933, daterad 19.11.2009 och ändrad 29.11.2011.

Sammandrag

Tomten ligger på Hallonnäsgränden 6.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera tomten i fråga till en tomt för flervåningshus (AK) på vilken det får uppföras bostadshus i 5–7 våningar vid Hallonnäsgränden och en ingångsbyggnad i en våning för en underjordisk parkeringshall. Byggrätten för tomten är 5 700 m² vy (tomtexploateringsstalet 1,54), vilket är 3 700 m² vy mer än i den gällande detaljplanen.

Föredraganden

Utgångspunkter

Generalplan och detaljplan

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett område som domineras av flervåningshus (bostäder/verksamhetslokaler) och som ska utvecklas för boende, handel, offentlig service och rekreation, icke-miljöstörande verksamhetslokaler och sådan samhällsteknisk försörjning och trafik som är nödvändig för området.

Tomten utgör i detaljplanen fastställd 30.11.1994 kvartersområde för servicebyggnader som tjänar boende (AH) i vilket det får uppföras även butiker på 2 000 m² vy. Tomtexploateringsstalet är 0,45.

Principerna för markanvändningen på industritomterna i Hallonnäs

Enligt principerna för markanvändningen på de centrala tomterna för verksamhetslokaler i Hallonnäs, godkända av stadsplaneringsnämnden 23.3.2006, får tomterna för verksamhetslokaler i kvarteret nr 31134 omdisponeras för bostadsbruk.

Ägandeförhållanden

Tomten är i privat ägo.

Nuläge

Tomten har granntomternas bilplatser som servitut i två våningar och en affärsbyggnad i en våning med våningsyta på 1 673 m².

Tomten ligger i arbetsplats- och bostadsområdet Hallonnäs med mångsidiga funktioner där servicen är koncentrerad till området vid Heikasplatsen. Kvarteret har bostadshus i fem och nio våningar och byggnader för verksamhetslokaler som enligt



06.06.2012

Kaj/12

stadsplaneringsnämndens principbeslut får om disponeras för bostadsbruk. Motomtomten på Hallonnäsgränden finns en industribyggnad för Helsingfors Yllespinneri Ab med bl.a. en stor dagligvarubutik och Itellas postkontor för företaget i bottenvåningen.

Skyddsobjekt

Stadsmuseet föreslog 20.8.1999 att vissa objekt i Hallonnäs ska skyddas och att man ska sträva efter att bevara byggnadsbeståndet från 1960- och 1970-talen i området och som utgångspunkt för planeringen göra att de gamla husen utnyttjas i stället för att riva dem. Detaljplaneområdet har inga byggnader som enligt stadsmuseet ska skyddas. I stadsplaneringskontorets inventering och värdering över byggnaderna för verksamhetslokaler i Hallonnäs föreslås det inte att affärsbyggnaden på tomten ska skyddas.

Miljöstörningar

Trafiken på gatan medför buller. En preliminär utredning om fastighetens verksamhetshistoria, markföroreningarna och saneringsbehovet är under arbete.

Mål

Detaljplaneändringen har som mål att komplettera kvarteret och gatubilden genom att bygga bostäder som bra passar ihop med den aktuella planen att bygga bostäder på granntomten nr 31134/12. Dessutom syftar detaljplaneändringen till att göra det möjligt med närservice i liten skala på tomten.

Detaljplaneändring

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Tomten har om disponerats till en tomt för flervåningshus på vilken det får uppföras bostadshus i 5–7 våningar vid Hallonnäsgränden och en ingångsbyggnad i en våning för en parkeringshall. Tomtens egna bilplatser och bilplatserna för granntomterna nr 31134/11, 14 och 15, som i detaljplanen anvisas på tomten i fråga, får anläggas på tre källarnivåer.

Den låga affärsbyggnaden på tomten rivs. Byggrätten för tomten är 5 700 m² vy och tomtexploateringsstalet 1,54.

Den genomsnittliga ytan för bostäderna ska vara minst 75 m² lägenhetsyta. Bestämmelsen gäller inte hyresbostadsproduktion. De huvudsakliga fasadmaterialet för byggnaderna ska vara platsbytt rödtegel, ljus puts och trä. Bilplatserna ska förläggas till underjordiska lokaler på tomten.



06.06.2012

Kaj/12

Markens byggbarhet och renhet

Föreningarna i marken ska vidare utredas under rivningen av byggnaden innan bygglov beviljas och den förorenade marken ska saneras innan byggarbetena inleds.

Miljöstörningar

Ljudisoleringen mot trafikbuller på ytterväggarna, fönstren och de övriga konstruktionerna i bostäderna mot gatan ska uppgå till minst 34 dB(A).

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Omdisponeringen till en bostadstomt kompletterar kvarteret nr 31134 som i sin helhet kommer att ändras till ett bostadskvarter i de detaljplaneändringar som nu är under arbete. Byggandet ökar bostadsutbudet vid den goda servicen, de smidiga trafikförbindelserna och parkerna på Drumsö. Vyerna från bostäderna i grannhuset förändras. De nuvarande bilplatserna på tomten förläggs till underjordiska lokaler på tomten.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplaneändring väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt och om framläggandet av utkastet till detaljplaneändring med en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterad 15.5.2009).

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

Utkastet till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt på stadsplaneringskontoret, på Drumsö bibliotek och på stadsplaneringskontorets webbsidor 25.5–4.6.2009.

Myndighetssamarbete

Miljöcentralen och stadsmuseet har ingenting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning eller om utkastet till detaljplaneändring.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fem skrivelser med



åsikter som gällde utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter per telefon.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde bevarandet av granntomternas bilplatser som servitut och bevarandet av räddningsvägen, byggsättet och konsekvenserna för kvarterets utseende, behovet av enhetlig planering när tomterna planläggs, parkernas hållbarhet på Drumsö när invånartalet växer och bevarandet av busslinjerna efter att metrolinjen blir färdig.

Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet så att bilplatserna som servitut har betecknats i detaljplanen och det har säkerställts att räddningsvägen bevaras. Referensplanen för tomten har utarbetats i samarbete med planläggningen av granntomten nr 31134/12.

För åsikterna och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i beslutshistorien (stadsplaneringsnämndens förslag till stadsstyrelsen 19.11.2009).

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 31.12.2009–1.2.2010. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Vatten, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, räddningsnämnden och stadsmuseet gav sitt utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Affärsverket Helsingfors Vatten konstaterar att fastigheterna nr 31134/13 och 14 ska sinsemellan komma överens om arrangemangen med vattenledningar. Helsingfors Vatten tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandet ovan.

Stadsmuseet anser inte att byggnaden på tomten har något särskilt värde och motsätter sig inte att den ska rivras. Stadsmuseet påpekar att inventeringen och värderingen av husen i Hallonnäs, som redan pågått i flera år, ska slutföras.

Räddningsnämnden anser att brandsäkerheten i de gemensamma underjordiska lokalerna ska planeras som en helhet och räddningssäkerhetsnivån i de lokaler som tagits i bruk ska bevaras i byggandet fasvis. Vid användning av trämaterial i byggnaden ska bestämmelserna om detta beaktas. Räddningsvägen ska vara



tillgänglig även under rivnings- och byggarbetena eller det ska tas hand om ersättande arrangemang.

Genmäle till utlåtandena från stadsmuseet och räddningsnämnden

Inventeringen och värderingen av byggnaderna i Hallonnäs har slutförts. Räddningsverkets krav beaktas enligt normal praxis i bygglovsfasen.

Hörande av intressenterna

Med anledning av det fortsatta arbetet har byggrätten för tomten minskats med 600 m² vy och byggnadsytorna och bilplatsbestämmelsen i viss mån justerats. Kravet på dimensionering av cykelplatser har tillagts i detaljplanebestämmelserna.

Sökanden har hört sin granne beträffande de föreslagna ändringarna.

Asunto Oy Vattuniemenkatu 18 har i sin skrivelse 16.6.2011 meddelat att bolaget godkänner ändringarna i den justerade referensplanen.

Skrivelse av sökanden

Valios Pensionskassa föreslår (28.11.2011) att bestämmelsen om bostädernas genomsnittliga yta i detaljplanen ska strykas. Sökanden hänvisar till ett tidigare beslut om att på stadsstyrelsens förslag efter en omröstning 14.9.2009 stryka bestämmelsen i en detaljplaneändring för granntomten nr 31134/12. Sökanden anser att frågan ska lösas på ett likformigt och likställt sätt när det är fråga om tätt ihopkopplade tomter i samma kvarter.

Ändring i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har ändrats så att byggrätten för tomten har i enlighet med den justerade referensplanen minskats med 600 m² vy i syfte att göra det möjligt att bygga fasvis. Också byggnadsytorna och bilplatsbestämmelsen har i viss mån justerats. Kravet på dimensionering av cykelplatser har tillagts i detaljplanebestämmelserna.

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

Ändringar efter behandlingen i nämnden 29.11.2011

Efter behandlingen i nämnden 29.11.2011 har det kommit fram behov att justera ett våningstal och ett höjdläge i detaljplanekartan.

Våningstalet fem för en byggnad som planerats på tomtdelen mot gården och som ska uppföras i första byggfasen har ändrats till sex



våningar och höjdläget från +26,50 till +29,50, vilket stämmer överens med den referensplan för förslaget till detaljplaneändring som hölls offentligt framlagt och var ute på remiss 31.12.2009–1.2.2010 och med den referensplan som tillställdes stadsplaneringsnämnden 29.11.2011. Intressenterna har blivit hörda och de har gett sitt samtycke till planen.

Beskrivningen för detaljplaneändringen har justerats så att den motsvarar ändringarna.

Det har dessutom gjorts vissa justeringar av teknisk karaktär på detaljplanekartan.

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

Stadsstyrelsen konstaterar att kravet på en genomsnittlig yta på 75 m² lägenhetsyta för andra än hyresbostäder har varit ett motiverat mål för stadens program för markanvändning och boende som syftar till att öka antalet bostäder som lämpar sig för familjer i de stadsdelar som huvudsakligen har små bostäder. I objektet i fråga är det motiverat att bevara bestämmelsen för att säkerställa ett mångsidigt bostadsutbud i området. Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 19.3.2012 godkände ett villkorligt markanvändningsavtal som 13.3.2012 ingicks med Valios Pensionskassa.

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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kartta, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 selostus, päivätty 19.11.2009, muutettu 29.11.2011 ja 10.5.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



06.06.2012

Kaj/12

ja ympäristökeskus

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.05.2012 § 648

HEL 2011-001346 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 13 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.11.2009 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun piirustuksen nro 11933 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



06.06.2012

Kaj/12

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 386

HEL 2011-001346 T 10 03 03

Ksv 0790_5, Vattuniemenkuja 6, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 19.11.2009 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tonttia 13 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11933 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

- tontin rakennusoikeutta on tarkistetun viitesuunnitelman mukaan vaiheittain toteuttamisen mahdollistamiseksi vähennetty 600 k-m² ja rakennusaloja ja autopaikkamääräystä on vähäisessä määrin tarkistettu. Asemakaavamääräyksiin on lisätty polkupyöräpaikkojen mitoitusvaatimus.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, Halke *****
- laskutus, Ksv *****

Käsittely

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.



06.06.2012

Kaj/12

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

[leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

[satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)