



10.10.2012

Kaj/7

## § 316

### Detaljplaneändring för tomten nr 31011/1 på Drumsö (nr 12114)

HEL 2012-001006 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 31011 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12114, daterad 27.3.2012 och ändrad 31.8.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024  
pirkko.vainio(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 3 Havainnekuva 1
- 4 Havainnekuva 2
- 5 Havainnekuva 3
- 6 Vuorovaikutusraportti 27.3.2012, täydennetty 31.8.2012
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 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 6  
Bilaga 7

#### Beslutsförslag

---

**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

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 31011 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12114, daterad 27.3.2012 och ändrad 31.8.2012.

## Sammandrag

Tomten ligger på Drumsövägen 1.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera en nuvarande tomt för affärsbyggnader för bostadsbruk och att bygga ett nytt flervåningshus som kompletterar stadsstrukturen. Det nya lamellhuset i sex våningar uppförs till största delen på den befintliga byggnadens plats på tomtdelen mot Drumsövägen och på den nuvarande parkeringshallens plats anläggs en vistelsegård. I planerna ingår dessutom en liten separat bastu för invånarnas bruk som ska byggas i sydöstra delen av tomten. Byggrätten på tomten uppgår till 5 070 m<sup>2</sup> vy, vilket är 1 747 m<sup>2</sup> vy mer än i nuläget. Till bostadshusets första våning ska det förläggas affärslokaler, kontor eller offentliga servicelokaler på minst 70 m<sup>2</sup>. Bilplatserna anläggs i en underjordisk parkeringsanläggning på tomten. Infarten till anläggningen har planerats vid Norrsvägen. Syftet är att bevara och vårda den ursprungliga bergsterrängen, trädbeståndet och växtligheten så att områdets särdrag och stadsbildsmässiga betydelse bibehålls.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

#### Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område där det ska byggas bostäder och affärslokaler. Detaljplaneändringen följer generalplanen. I den underjordiska generalplanen för Helsingfors (trädde i kraft i detaljplaneområdet 10.6.2011) har en tunnel för spårtrafik (Västmetron) betecknats i området.

För området gäller detaljplanen nr 6667 (fastställd 31.12.1971). I detaljplanen utgör tomten kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Tomtexploateringstalet (e) är 1,0. Byggrätten på tomten uppgår till 3 323 m<sup>2</sup> vy och därutöver får husbastur på högst 160 m<sup>2</sup> byggas på vinden. På tomtdelen mot Drumsövägen och stranden anges zoner som ska planteras eller bevaras i naturtillstånd. Den högsta tillåtna höjden för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak anges som högst +18,5 från havsytan för huvudbyggnaden och +7,0 från havsytan för garaget.



För området gäller den underjordiska detaljplanen nr 11800 för Västmetron med beteckningar för metrotunneln med skyddszonerna.

#### Ägandeförhållanden

Tomten är i privat ägo.

#### Allmän beskrivning av området och byggd miljö

Detaljplaneområdet ligger i östra Drumsö (Drumsövägen 1). Tomten gränsar till ett parkområde längs stranden och till Drumsövägen, Norrsvängen och det nuvarande bostadsområdet norr om detaljplaneområdet. Söder om Drumsövägen finns ett servicecenter.

På tomten ligger en affärs- och kontorsbyggnad som blev färdig år 1973. Huset har fyra egentliga våningar och ovanpå dessa en från fasadytan indragen möteslokal med terrass. I husets första våning finns en restaurang och kontorslokaler. Enligt tomtägaren håller behovet av kontorslokaler på att minska och byggnadens skick och teknik är föråldrade. Huset har inga skyddsvärden.

Mittemot huset ligger ett bostads- och servicehus för Asunto Oy Helsingin Pohjoiskaari 9 b 5 (Drumsövägen 2). Vid Drumsövägen mot väster finns bostadshus i 3–5 våningar och norr om tomten bostadshus i 4–5 våningar.

#### Service

Området har goda trafikförbindelser. Busstrafiken på Drumsövägen tjänar invånarna i området. I närområdet finns god kommersiell service och Drumsö köpcentrum ligger på gångavstånd från detaljplaneområdet.

#### Naturmiljö

Terrängen i detaljplaneområdet består av ett bergigt område med träd och ett kallt bergsområde. Tomten ligger på nivån +1,0–+6,6 meter från havsytan. Öster om detaljplaneområdet finns en park längs havsstranden och väster om området finns en liten skvär.

#### Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

#### Grunden

Berggrunden är på många ställen kal eller ligger nära markytan.

#### Miljöstörningar



Trafiken på Västerleden, Drumsö bro, Drumsövägen och Norrsvängen medför buller och avgas- och partikelutsläpp i området.

#### Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen har som mål att öka möjligheterna till bostadsbyggande och att komplettera stadsstrukturen i ett område som har den nödvändiga närservicen och goda trafikförbindelser och rekreationsmöjligheter.

Kvartersområdet för affärsbyggnader som ska omdisponeras till kvartersområde för bostadshus ligger vid Drumsö bro och Drumsövägen. Byggområdet som omdisponerats för boende består delvis av ett bergsområde med träd i naturtillstånd. Enligt planerna ska den befintliga byggnaden rivas och ett flervåningshus uppföras på tomten. Huset uppförs huvudsakligen på den nuvarande byggnadens plats på tomtedelen mot Drumsövägen och en vistelsegård ska anläggas på den nuvarande parkeringshallens plats. I planerna ingår dessutom en liten separat bastu för invånarnas bruk som ska byggas i sydöstra delen av tomten. Syftet är att bevara största delen av det bergiga området.

#### Kvartersområde för bostadshus (AK)

Det nya lamellhuset i sex våningar uppförs till största delen på den befintliga byggnadens plats på tomtens del vid Drumsövägen och på den nuvarande parkeringshallens plats anläggs en vistelsegård. Som högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak anges +23,35.

Tomten har byggrätt på 5 070 m<sup>2</sup> vy, vilket är 1 747 m<sup>2</sup> vy mer än i nuläget. Till bostadshusets första våning ska det förläggas affärslokaler, kontor eller offentliga servicelokaler på minst 70 m<sup>2</sup>. Affärslokalerna, kontoren och de offentliga servicelokalerna ska förläggas till första våningen. På minst 50 % av den i detaljplanen angivna bostadsvåningsytan på tomten ska det byggas familjebostäder (två eller flera sovrum). Bostädernas genomsnittliga yta ska uppgå till minst 80 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Bestämmelsen stämmer överens med förslaget från arbetsgruppen för genomsnittlig yta.

Byggnadens fasader ska byggas främst av lertegel med ljusfärgad puts. Värmerappning är inte tillåten. På fasaden mot Drumsövägen ska det byggas indragna balkonger. I första våningen ska fasaden mot gatan behandlas på samma sätt som den övriga fasaden. Biutrymmena ska ha fönster. Byggnaden ska ha en platt takform och tekniska lokaler såsom maskinrum för ventilationsanordningar får inte byggas ovanför nivån för yttertaket. Trapphusen ska vara tillgängliga från både gatan och gården.



Markytans höjd på gatan avviker från den på gården med cirka en halv våning. Ovanpå parkeringshallen ska det anläggas ett gårdsdäck som med hjälp av planteringar istandsätts till ett skyddat och trivsamt lek- och vistelseområde. Den ursprungliga bergsterrängen, trädbeståndet och växtligheten ska bevaras och vårdas så att områdets grönskande särdrag och stadsbildsmässiga betydelse bevaras (detaljplanebeteckningen s). Tomten får inte omgärdas.

#### Trafik

Bilplatserna anläggs i en underjordisk parkeringsanläggning på tomten. Infarten till parkeringsanläggningen byggs enligt planerna på tomtdelen mot Norrsvägen i likhet med infarten till tomten.

Enligt en kalkylmodell som godkändes av stadsplaneringsnämnden 7.2.2012 ska det anläggas minst 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> vy för bostäderna, minst 1 bilplats/75 m<sup>2</sup> vy för kontor och minst 1 bilplats/60 m<sup>2</sup> vy för butiker. Bilplatserna ska anläggas i underjordiska parkeringsanläggningar. De får inte anläggas på gården. Infarterna till parkeringsanläggningen ska byggas inne i byggnaden. Parkeringslokalerna, tekniska lokaler och ett skyddsrum får byggas utöver våningsytan i detaljplanen. Frånluftskanalen från de underjordiska parkeringslokalerna ska placeras inne i byggnaden och frånluften ska ledas högre upp än nivån för byggnadens högsta höjdläge.

Minimiantalet cykelplatser som ska anläggas på tomten är 1 cykelplats/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta och 1 cykelplats/90 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta.

Området har goda kollektivtrafikförbindelser. I nuläget tjänar busstrafiken och i framtiden västmetron invånarna i området i riktningen mot både öster och väster. Metrotunneln löper under jord i mitten av tomten mellan nivåerna -42,00 och -47,00 meter från havsytan. Eftersom metrobanan byggs med dämpade konstruktioner kommer riktvärdena för stomljudet inte att överskridas ens i flervåningshusets understa våning.

#### Service

Enligt detaljplanen ska affärslokaler, kontor eller offentliga servicelokaler på minst 70 m<sup>2</sup> vy förläggas till bostadshusets första våning.

#### Naturmiljö

I detaljplaneområdet finns ursprungliga kala bergsområden i naturtillstånd som särskilt har betecknats som områden som ska



bevaras och vårdas så att områdets särdrag och stadsbildsmässiga betydelse bevaras.

#### Samhällsteknisk försörjning

Detaljplaneområdet ansluts till det befintliga nätet för samhällsteknisk försörjning.

#### Markens byggbarhet och renhet

Nybyggnaden kan i det bergiga området grundläggas direkt på berget. I övrigt kan huset grundläggas på bottenplattor eller pålar som går ner till berget eller fast botten.

Det finns inga uppgifter om markförorenande verksamhet i området.

#### Miljöstörningar

Miljöstörningarna från trafiken har uppskattats på basis av en dimensionerande trafiksituation. Det har dessutom gjorts upp en utredning om bullret och luftkvaliteten i vilken gatutrafikens påverkan har beräknats med hjälp av bullerkalkylprogrammet SoundPlan. Den nuvarande genomsnittliga trafikmängden under ett vardagsdygn (GVDT) uppgår på Västerleden till 57 700, på Drumsö bro till 18 000, på Drumsövägen till 16 800 och på Norrsvängen till 1 600 fordon om dygnet. Den prognoserade trafikmängden under ett vardagsdygn år 2030 uppgår på Västerleden till cirka 64 000, på Drumsövägen till cirka 20 000 och på Drumsö bro till cirka 20 000 fordon om dygnet.

I detaljplanen anges bestämmelser om miljöstörningar. Den ekvivalenta ljudnivån dagtid som riktas mot södra och östra fasaden uppgår till högst 63–66 dB. Bullernivån vid byggnadens yttre skal har betecknats på fasaderna på detaljplanekartan. Utifrån den betecknade bullernivån kan kravet om den totala ljudisoleringen på yttre skalet beräknas. Bostäderna ska planeras så att de inte vetter bara mot de fasader för vilka det anges en bullerbestämmelse i detaljplanen. Balkongerna på dessa fasader ska inglasas i syfte att öka boendetrivseln. I detaljplanen anges en bestämmelse om att det inte får förläggas bostäder till husets första våning. På basis av resultaten från bullermodelleringen kan ett område för utomhusvistelse anläggas norr om byggnaden med den förutsättningen att det i östra kanten av vistelseområdet byggs en minst 1,2 meter hög konstruktion som skyddar mot bullret.

För att säkra en godtagbar kvalitet på inneluften har det ansetts som nödvändigt att ange att bostäderna ska förses med maskinell ventilation. Tilluft ska inte tas genom de delar av fasaden som i detaljplanen har en bestämmelse om bullernivån som riktas mot den yttre manteln. Frånluftskanalen från de underjordiska



parkeringslokalerna ska placeras inne i byggnaden och ledas högre upp än nivån för byggnadens högsta höjdläge.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, den tekniska försörjningen och boendeförhållandena

Detaljplaneändringen gör stadsbilden enhetligare, kompletterar stadsstrukturen och ökar bostadsutbudet i området. I likhet med den nuvarande byggnaden på tomten begränsar huset vid Drumsövägen vyerna mot söder, väster och öster från de befintliga bostadshusen. Nybyggnaden kommer att begränsa vyerna uppåt från huset norr om tomten i och med att höjdläget för yttertaket på det nya bostadshuset, +23,35, har betecknats 2,75 meter högre än höjdläget för den nuvarande byggnadens vind (+20,6). Vyerna från detaljplaneområdet mot väster blir något smalare än i nuläget. Trafiken till den underjordiska parkeringsanläggningen använder Norrsvängen. I byggnadens bottenvåning har det reserverats våningsyta för affärslokaler.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att riktvärdena för buller och luftkvalitet inte överskrids på tomten.

#### Konsekvenser för naturen och landskapet

Den ursprungliga bergiga terrängen och växtligheten i området ska bevaras. Med anledning av den underjordiska parkeringen anläggs en del av gårdsområdet på ett gårdsdäck. Speciell uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av övergångspunkten mellan gårdsdäcket och det befintliga terrängområdet med eventuella höjdvariationer.

#### Konsekvenser för samhällsekonomin

Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

#### Trafik

Fordonstrafiken i området ökar i viss mån till följd av bostadsbyggandet. Med tanke på volymen på den nya våningsytan ökar trafiken på Norrsvängen inte väsentligt mycket jämfört med den nuvarande trafikmängden som uppgår till cirka 1 600 fordon om dygnet.

#### Planeringsfaser och växelverkan

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



Planläggningen inleddes på ansökan av Tonsättarnas upphovsrättsbyrå Teosto rf som är ägaren till tomten nr 31011/1. Ansökan kom in 1.3.2010.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 30.1.2012).

Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades dessutom i planlägningsöversikten för 2012.

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

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda 8.2–29.2.2012 på Drumsö bibliotek, stadsplaneringskontoret, stadens anslagstavla på Norra esplanaden 11–13 och på stadsplaneringskontorets webbsidor.

Våningsytan i förslaget till detaljplaneändring avviker från den våningsyta som föreslogs i utkastsfasen. Den kalkylerade våningsytan i planutkastet som utarbetades för utkastet till detaljplan var felaktig. Våningsytan har efter en kontrollräkning justerats så att den motsvarar våningsytan och höjden i utkastet till detaljplaneändring. Våningsytan och höjden ändras inte från det som föreslogs i utkastet.

#### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med byggnadstillsynsverket, stadsmuseet, idrottsverket och miljöcentralen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster hade ingenting att invända mot utkastet till detaljplaneändring.

Miljöcentralen meddelade att konsekvenserna av trafiken på Drumsövägen för bullret och luftkvaliteten med tanke på boendet ska utredas och beaktas i samband med planläggningen.

De frågor som miljöcentralen tagit upp har beaktats under utarbetandet av förslaget till detaljplaneändring. Bestämmelser som gäller konsekvenserna av trafiken på Drumsövägen och Västerleden för bullerförhållandena och luftkvaliteten med tanke på boendet har lagts till förslaget till detaljplaneändring.

#### Åsikter





Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen fyra skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter per telefon.

Åsikterna gällde husfasadernas arkitektur, byggnadens höjd, volym, våningsyta, beskuggningseffekt och avstånd från tomtgränsen mot stranden och frågan om i vilken mån den nya byggnaden hindrar vyerna från huset väster om tomten. Dessutom gällde åsikterna bevarandet av bergsområdena i naturtillstånd, behovet av en separat bastu, dess läge och takhöjd på tomten och frågan om var servicetrafiken till bryggorna och parkeringen ska anvisas.

Åsikterna har i planläggningsarbetet beaktats utgående från att yttertaket på den nya byggnaden med avvikelse från åsikterna ska ligga på nivån +23,35, vilket är bara 2,75 meter högre än den befintliga byggnaden. Härigenom bildar den nya byggnaden en tydlig portliknande konstruktion med ett hus av motsvarande höjd på andra sidan gatan. Enligt skuggutredningen avviker skuggan för den nya byggnaden från den nuvarande byggnadens skugga i fråga om längden. Skuggan på södra fasaden på huset norr om tomten försvinner dock vid samma tidpunkt som den nuvarande byggnadens skugga. Huset är ritat så att det så lite som möjligt begränsar vyerna. I samband med bygglovets tar stadsbildskommisionen ställning till byggnadens arkitektur och till hur den lämpar sig för området med tanke på stadsbilden. Avståndet mellan huset och tomtens gräns mot stranden är på ett kort avsnitt 10 meter, men ökar sedan till 19 meter som är ett tillräckligt avstånd för att säkerställa att det befintliga bergiga området bevaras. För området gäller en detaljplanebestämmelse (s) enligt vilken den ursprungliga bergsterrängen, trädbeståndet och växtligheten ska bevaras och vårdas så att områdets särdrag och stadsbildsmässiga betydelse bevaras. Med anledning av åsikterna har bastuns läge ändrats och bastubyggnaden har gjorts lägre (takhöjd +7,8 m). De bryggplatser som anges i illustrationen ingår inte i detaljplaneändringen. Att anvisa området som en båthamn kräver tillägsundersökningar och mer detaljerad planering. Detaljplanen bygger på uppgifterna i stadsplaneringskontorets trafikplaneringsavdelnings trafikutredningar och -prognoser.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.5–18.6.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, fastighetsnämnden, miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster gav utlåtande om förslaget.

Räddningsnämnden, miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de allmänna vattenledningarna och avloppen i området är färdigt dragna. Förslaget förutsätter inte att de ska flyttas.

Fastighetsnämnden konstaterar att förslaget till detaljplaneändring avsevärt höjer värdet på tomten nr 31011/1 i Kiinteistö Oy Lauttasalmis ägo och att markpolitiska underhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.2.2004 ska föras med markägaren. Detaljplaneändringen ska inte behandlas vidare förrän ett avtal har ingåtts med tomtägaren. Nämnden har ingenting att påpeka om själva förslaget till detaljplaneändring.

Nämnden för allmänna arbeten föreslår att det vid anslutningen av tomten till gatuområdet ska beaktas att högvattenfåran för Drumsövägen löper mellan tomten och gatans kant och fortsätter till havet. Nämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med påpekandet ovan.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att trafiken orsakar buller- och luftkvalitetsproblem på tomten. Ingen bullerutredning har bifogats handlingarna, vilket gör det svårare att uppskatta bullerkonsekvenserna. Bullernivån som riktas till husets två fasader överskrider nivån 63–66 dB. I detaljplanen anges bestämmelser om bullerbekämpning. Till dessa delar är bullerbekämpningen tillräcklig. Miljöcentralen föreslår att bullerbestämmelsen för området för utomhusvistelse norr om huset där riktvärdena ska underskridas ska preciseras till exempel på det sätt som framgår av bullerutredningen.

#### Genmäle

I bullerutredningen som utarbetades 28.6.2011 i samband med beredningen av detaljplanen har området för utomhusvistelse betecknats i schaktet för det nuvarande hus som ska rivas norr om husen. Då bildar byggnaderna ett partiellt skydd mot trafikbullret från Västerleden, Drumsö bro och Drumsövägen. Dessutom har en 1,2 meter hög mur som ska byggas betecknats i vistelseområdets östra kant.



Detaljplanebestämmelsen om muren som fungerar som ett bullerskydd har kompletterats med anledning av utlåtandena.

Detaljplanen gör det möjligt att planera en högvattenfåra parallellt med Drumsövägen. Anslutningen av tomten till gatuområdet och läget för och förverkligandesättet av högvattenfåran kan planeras i detalj först i samband med bygglovsplaneringen.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges utlåtandena och genmälena till dessa mer i detalj.

#### Ändring i förslaget till detaljplaneändring

Detaljplanebestämmelsen om muren som ska uppföras i gårdsområdet har kompletterats. Bestämmelsen lyder enligt följande: Del av område som på berg ska stödas med en mur. Muren ska vara rappid. Mot öster ska muren vara sluten och minst 1,2 meter hög med anledning av bullerbekämpning. Utredningen över bullret och luftkvaliteten har bifogats detaljplanebeskrivningen.

Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen konstaterar till slut att stadsstyrelsen 6.8.2012 godkände avtalet som ska ingås med Kiinteistö Oy Lauttasalmi. Avtalet undertecknades 21.8.2012.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Pirkko Vainio, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024  
pirkko.vainio(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 3 Havainnekuva 1
- 4 Havainnekuva 2
- 5 Havainnekuva 3
- 6 Vuorovaikutusraportti 27.3.2012, täydennetty 31.8.2012
- 7 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

#### Utdrag



10.10.2012

Kaj/7

**Utdrag**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Bilagor till utdrag**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 6  
Bilaga 7

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**För kännedom**

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

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 24.09.2012 § 1050

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.3.2012 päivätyn ja 31.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12114 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 393

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31011/1 omistaja Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekanta on Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenneyhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Liikerakennusten (AL) tontti 31011/1 muutetaan asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m<sup>2</sup>, joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m<sup>2</sup> enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Määräys on keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471

**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

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



10.10.2012

Kaj/7

esko.patrikainen(a)hel.fi  
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

### Helsingin Energia -liikelaitos 5.6.2012

HEL 2012-001006 T 10 03 03

#### Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

##### Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

### Yleisten töiden lautakunta 29.05.2012 § 295

HEL 2012-001006 T 10 03 03

#### Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Tontin liittymisessä katualueeseen on huomioitava, että Lautasaarentien tulvareitti kulkee tontin ja kadun luiskan välistä mereen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

##### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

##### Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

### Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 153

HEL 2012-001006 T 10 03 03

#### Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

##### Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö



Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 74

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Lauttasaaren (31.ko) tontin 31011/1 asemakaavan muutosehdotusta nro 12114.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2012 § 124

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Ksv 0830\_5, Lauttasaarentie 1, karttaruutu G2/F4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 27.3.2012 päivätyyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31011 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.



Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*
- laskutus, hallintokeskus \*\*\*\*\*
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto \*\*\*\*\*

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi  
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.bernitz(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319  
taina.mattila(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi