



07.11.2012

Kaj/9

§ 360

Detaljplaneändring för kvarteret nr 10583 i Sörnäs (nr 12098)

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 10583 i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12098, daterad 28.2.2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kartta, päivätty 28.2.2012, päivitetty Kslk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 selostus, päivätty 28.2.2012, päivitetty Kslk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 28.2.2012
- 4 Osa päätöshistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 10583 i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12098, daterad 28.2.2012.

Sammandrag

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



Området ligger på Sörnäsudden och gränsar till Leogatan, Sörnaskajen och Capellaskvären.

Byggrätten i kvarteret för flervåningshus ökas med 1 660 m² vy, varvid den nya byggrätten är sammanlagt 9 860 m² vy. I samband med tomtöverlåtelseävlingen som arrangerades visade det sig vara ändamålsenligt att öka våningsytan.

Föredraganden

Utgångspunkter

Fastighetsnämnden arrangerade en tomtöverlåtelseävling om kvarteret 10583 som är föremål för detaljplaneändringen, och detaljplaneändringen har tagits fram utifrån det vinnande förslaget. Lujatalo Ab som vann tävlingen har avstått från projektet men utifrån de erfarenheter som erhållits under tävlingen kan detaljplaneändringen anses ändamålsenlig. Det är meningen att en ny tomtöverlåtelseävling arrangeras då detaljplanen har fastställts.

Planläggningssituation

Enligt delgeneralplanen för Sörnässtranden–Hermanstadsstranden nr 11650 (stadsfullmäktige 30.1.2008, fastställd 14.3.2008) är området bostadsområde dominerat av flervåningshus.

För området gäller detaljplan nr 11780 (fastställd 16.1.2009). På området finns enligt detaljplanen en tomt för flervåningshus. Byggrätten för tomten är 8 200 m² vy och antalet våningar mellan fem och åtta.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Området är före detta område för hamnfunktioner som blir en del av det nya urbana bostads- och arbetsplatsområdet på Sörnäsudden. Det ligger på cirka 400 meters avstånd från Fiskehamnens metrostation, där det bildas en stor servicekoncentration.

Samhällsteknisk service, mark och miljöstörningar

Största delen av näten för samhällsteknisk service som numera finns på detaljplaneområdet är först nyligen byggda och betjänar detaljplaneändringen som är under beredning.

Objektet ligger på ett utfyllnadsområde av friktionsjord i ett tidigare havsområde. Utfyllnadsmassorna har i regel trängts undan slammet och leran på botten. Nedre ytan av utfyllnaden är ungefär på nivån -13,5



(västra kanten) ... -19 (östra kanten). Grundvattenytan i området ligger nära havsvattenytan.

Marken på Sörnäsudden är ställvis förorenad med tungmetaller och/eller oljekolväten.

Trafiken på Österleden orsakar buller i området. Spridningen av buller har bedömts med beräkningsmodeller för Sörnäsudden under tidigare planeringsfaser.

Innehållet i detaljplaneändringen

Byggrätten för kvarteret ökas med 1 660 m² vy, varvid den nya byggrätten är sammanlagt 9 860 m² vy. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus på ett sätt som är funktionellt och ekonomiskt förnuftigt.

I detaljplaneändringen bevaras kvarterets grundstruktur, i vilken ett flervåningshus i 4–8 våningar bildar ett triangulärt slutet kvarter som har en öppen kant mot söder. Kvarteret innesluter ett gårdsområde.

Kvarteret är på gångavstånd från Fiskehamnens metrostation och spårvagnslinjer. Väster om kvarteret löper Capellas allé som är områdets matargata. Sammanhängande stråk planeras för fotgängare och cyklisterna.

I kvarteret ska byggas sammanlagt minst 800 m² vy affärslokaler. Kalasataman koulu och ett barndaghem byggs cirka 200 meter väster om kvarteret. Den största servicekoncentrationen bildas i Fiskehamnens centrum som byggs kring Fiskehamnens metrostation.

Parkeringen i kvarteret förläggs till ett parkeringshus i två våningar som byggs på tomten under gården och byggnadsstommen. Antalet bilplatser i kvartersområdet för flervåningshus är minst 1 bilplats/130 m² vy eller 0,5 bilplatser/bostad.

Det kan utifrån de tidigare bullerutredningarna i området uppskattas att då utformningen av byggnadsmassorna sker i enlighet med detaljplanen bildas områden på innergårdarna i kvarteret som är skyddade mot buller. Det bedöms att husen inte behöver ha annat än normala konstruktioner i yttre skalet för att bullernivån inomhus ska vara tillräckligt låg, då den ekvivalenta ljudnivån dagtid även vid fasaden mot den bullrigare gatan stannar vid den ungefärliga nivån 62 dB. I detaljplanen utfärdas dock ett krav på en ljudnivåskillnad på 32 dB för vägglinjen mot Österleden. Om flervåningshusen får balkonger på gatusidan ska dessa inglasas för att öka trivselen och användbarheten.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

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

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



Sörnäsudden kommer efter byggandet att synas långt bort till stränderna av Kronbergsfjärden och till innerstaden, särskilt innan Sumparn och Knekten söder om Sörnäsudden blivit bebyggda.

De konsekvenser som detaljplaneändringen orsakar för stadsbilden, den byggda miljön och landskapet är ringa i förhållande till den gällande detaljplanen. Den urbana mångformigheten i området förblir oförändrad.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 4.1.2012).

Deltagandet och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

Utkasten till detaljplaneändring och detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla (Norra esplanaden 11–13) och på stadsplaneringskontoret 9–30.1.2012 samt på stadsplaneringskontorets internetsidor.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med fastighetskontoret och ekonomi- och planeringscentralen.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.3–23.4.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, fastighetskontoret, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har gett utlåtande om förslaget.

Miljönämnden, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab och fastighetskontoret har ingenting att påpeka om förslaget. Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker förslaget och konstaterar att förslaget inte orsakar kostnader för byggnadskontoret. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att ändringsförslaget inte förutsätter flyttande av allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar områdena.

Föredragande

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



07.11.2012

Kaj/9

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kartta, päivätty 28.2.2012, päivitetty Kslk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 selostus, päivätty 28.2.2012, päivitetty Kslk:n päätöksen 28.2.2012 mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 28.2.2012
- 4 Osa päätöshistoria

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.10.2012 § 1171

HEL 2011-004426 T 10 03 03



07.11.2012

Kaj/9

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 28.2.2012 päivätyn piirustuksen nro 12098 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 24.5.2012

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto 14.5.2012

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Kiinteistölautakunta järjesti 8.3. - 22.6.2011 Kalasataman Sörnäistenniemessä tontinluovutuskilpailun (desing-kilpailun) Täkkarin korttelin tontista (AK) 10583/1. Tontin kerrosala on 8 200 k-m², josta on oltava kahvila- tai ravintolatilaa vähintään 800 k-m². Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantoa ilman Hhitas-ehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 6.10.2011 (478 §) varata mainitun tontin Lujatalo Oy:lle voittaneen kilpailuehdotuksen "POIJU" mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan voittaneen ehdotuksen toteuttaminen tontille. Tontilla lisätään asuinrakennusoikeutta 1 660 k-m², joten uusi rakennusoikeus on yhteensä 9 860 k-m² (9 060 k-m² + kr 800 k-m²).



07.11.2012

Kaj/9

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Lisätiedot

Tallila Martti, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 156

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

17.04.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 72

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Sörnäisten (10. ko) korttelin 10583 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12098

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.05.2012 § 231

HEL 2011-004426 T 10 03 03



07.11.2012

Kaj/9

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2012 § 80

HEL 2011-004426 T 10 03 03

Ksv 2181_3, Capellan puistotie 1, karttaruutu H3/S4, H4/S1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 28.2.2012 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12098 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Käsittely

28.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että muutti autopaikkamääräyksen kuulumaan:

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 130 k-m² tai 0,5 ap / asunto.



07.11.2012

Kaj/9

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi