



16.01.2013

Kaj/10

§ 10

Detaljplaneändring för tomten 31117/7 och gatuområde i Drumsö (nr 12084; Heikasvägen 6, Bertasvägen 2)

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 och gatuområde i kvarteret nr 31117 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt detaljplanekartan nr 12084, daterad 22.11.2011, enligt detaljplanebestämmelserna, ändrade 2.11.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 2.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 selostus, päivätty 22.11.2011 (päivitetty kokouksen 22.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Sijaintikartta
- 4 Nykytilanne
- 5 Havainnekuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.11.2011, täydennetty 2.11.2012
- 7 Lauttasaari-Seura ry:n kannanotto
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Luettelo oheismateriaalista

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6



16.01.2013

Kaj/10

Lauttasaari-Seura ry

Bilaga 7
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 och gatuområde i kvarteret nr 31117 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt detaljplanekartan nr 12084, daterad 22.11.2011, enligt detaljplanebestämmelserna, ändrade 2.11.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Området ligger i Drumsö, Hallonnäs, på Heikasvägen 6, Bertasvägen 2.

Tomten är i privat ägo.

Tomtägaren har ansökt om ändring av detaljplanen så att byggnaden kan omdisponeras för bostadsbruk.

I Generalplan 2002 för Helsingfors upptas området som område dominerat av flervåningshus för boende och verksamhetslokaler.

För tomten gäller detaljplanen nr 8880. I detaljplanen är tomten kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), varav högst 25 % får vara kontorslokaler och högst 10 % undervisnings- och forskningslokaler och lokaler för försäljningsutställningar. Tomtexploateringstalet är $e = 2,2$ och byggrätten för tomten är 4 935 kvadratmeter våningsyta.

På tomten finns en industri- och lagerbyggnad i fem våningar som blev färdig år 1947. Enligt registeruppgifter har byggnaden en våningsyta på 5 500 kvadratmeter.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera tomten för industri- och lagerbyggnader 31117/7 (T) till en tomt för flervåningshus (AK). På tomten planeras bostadslokaler av lofttyp. Byggrätten i förslaget till detaljplaneändring är 5 800 kvadratmeter våningsyta, vilket innebär en ökning på 865 kvadratmeter våningsyta jämfört med den nuvarande detaljplanen. Tomtexploateringstalet är $e = 2,59$. Alla 46



16.01.2013

Kaj/10

bilplatser ska förläggas till byggnaden och till underjordiska utrymmen på tomten.

Bygganden som är ritad av arkitekt Else Aropaltio är arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefull och den skyddas med bestämmelsen sr-2.

Planeringsfaser och växelverkan

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

Myndigheternas ställningstaganden gällde föroreningarna i och behovet av att sanera marken och byggnadens konstruktioner, bullerskyddsåtgärdernas tillräcklighet och trapphuset på gatuområdet. Ställningstagandena har beaktats i beredningen av förslaget till detaljplaneändring.

Åsikten som gällde utkastet till detaljplaneändring har beaktats i planläggningsarbetet så att det i detaljplanen upptas en ljudisoleringsbestämmelse för byggnaden som omdisponeras för bostadsbruk.

Myndigheternas ställningstaganden och utlåtanden och genmälena till dessa sammanfattas utförligare i den bifogade rapporten om växelverkan.

En bestämmelse om sanering av förorenade konstruktioner har lagts till detaljplanekartan.

Ett markanvändningsavtal som gäller detaljplaneändringen finns bland bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan.

Föredraganden

Förslaget följer stadsplaneringsnämndens framställning.

En skrivelse från Drumsö-Sällskapet rf, i vilken det föreslås att detaljplaneändringen ska förkastas, utgör bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

Föredraganden konstaterar att stadsplaneringsnämnden 23.3.2006 godkände principer för utveckling av de centrala tomterna för verksamhetslokaler i Hallonnäs, enligt vilka tomten kan omdisponeras för boende om byggnaden bevaras.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



16.01.2013

Kaj/10

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 2.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 selostus, päivätty 22.11.2011 (päivitetty kokouksen 22.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Sijaintikartta
- 4 Nykytilanne
- 5 Havainnekuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.11.2011, täydennetty 2.11.2012
- 7 Lauttasaari-Seura ry:n kannanotto
- 8 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lauttasaari-Seura ry

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo
Yleisten töiden lautakunta

Postadress

PB 10
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



16.01.2013

Kaj/10

Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.01.2013 § 10

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31117 tontin nro 7 ja katualueen asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn asemakaavakartan nro 12084 ja 2.11.2012 muutettujen asemakaavamääräysten mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Yksikön päällikkö 11.4.2012

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Asemakaavan muutos koskee Kiinteistö Oy Metallin rakennusta Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Heikkiläntie 6, korttelin 31117 tontilla 7. Tontilla sijaitseva entinen teollisuusrakennus muutetaan asuinkäyttöön. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen, jota laajennetaan pihan alle. Ajo kellariin ohjataan Perttulantieltä.

Arkkitehti Else Aropaltion suunnittelema teollisuusrakennus valmistui vuonna 1947. Siinä on alun perin toiminut tekstiilitehdas, ensimmäisessä kerroksessa on ollut varikko ja korjaamotiloja.

Vattuniemen alueen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten inventoinnissa (2010) rakennus on arvoltaan, kaupunkikuvaltaan ja historialliselta arvoltaan merkittävä rakennus. Rakennuksella on historiallista arvoa yhtenä Vattuniemen



rakennuskannan vanhimpana edustajana ja osana alueen teollista historiaa. Se on kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja luo omalta osaltaan alueelle myönteistä ilmettä. Arkkitehtuuriltaan rakennus ilmentää hyvin käyttötarkoitustaan ja rakentamisajankohdan rakentamistapaa. Se on hyvin säilyttänyt alkuperäiset arkkitehtoniset ominaispiirteensä. Rakennus on saanut asemakaavan muutoksessa sr-2 merkinnän, jossa on määrätty mm. uusista parvekkeista.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 134

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3, Heikkiläntie 6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31117 tontin nro 7 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12084 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31117/7 omistaja Tehdaskiinteistö Metalli Oy, jonka koko osakekanta on Auratum Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella tontilla sijaitseva teollisuus- ja varastorakennus ja muuttaa rakennus asuinkäyttöön.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontista 31117/7 muodostetaan asuinkerrostalojen tontti (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 800 k-m² ja tonttitehokkuus e = 2,59. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 huoneistoneliömetriä. Autopaikat tulee sijoittaa rakennukseen ja maanalaisiin tiloihin tontilla.

Kaavamuutos korottaa Tehdaskiinteistö Metalli Oy:n omistaman tontin 31117/7 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.



16.01.2013

Kaj/10

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 07.02.2012 § 59

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavaa ja maankäyttösopimusta valmisteltaessa on sovittava siitä, että kiinteistöä palvelevien portaiden hoito ja kunnossapitovastuu kuuluu kiinteistölle. Portaiden hoidosta ja kunnossapidosta on solmittava rasitesopimus tai muutettava kaavassa tontin rajaa niin, että portaat sijaitsevat tontilla.

Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle, jos sopimus portaiden hoidosta solmitaan kiinteistön kanssa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 33

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty katumelun leviämistä ja maaperän pilaantuneisuutta kiinteistöissä. Selvitysten perusteella



kaavaehdotukseen on lisätty meluntorjuntaa ja maaperän kunnostusta koskevia määräyksiä.

Vanhan teollisuusrakennuksen muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Maaperätutkimuksissa on todettu piha-alueiden pilaantuneisuuden lisäksi rakennuksen lattialaattarakenteissa korkeita öljyhiilivetypitoisuuksia. Pilaantuneisuus johtuu alakerran aiemmista korjaamatoiminnoista. Myös tehtaan muiden kerrosten rakenteiden kunto on tarpeen selvittää. Haitta-aineet ja mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennus on merkitty sr-2-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kaavamääräysten mukaan ”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. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi myös veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 8

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31117/7 ja katualueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12084.

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

Esittelijä



16.01.2013

Kaj/10

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2011 § 375

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Ksv 0790_13, Heikkiläntie 6, Perttulantie 2, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 22.11.2011 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontin 31117/7 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset 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, Halke *****
- laskutus, Ksv *****

Käsittely

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Päätös syntyi kahden äänestyksen jälkeen.

Palautusehdotus:

Holopainen Mari: Palautusehdotus: Lautakunta palauttaa asian



16.01.2013

Kaj/10

uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintipaikkojen määrää vähennetään vastaamaan alueen hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Kannattajat: Modig Silvia

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Vastaehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Palmroth-Leino Elina

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Palautusehdotus: Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintipaikkojen määrää vähennetään vastaamaan alueen hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Jaa-äännet: 5

Arja Karhuvaara, Matti Niemi, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura, Lasse Männistö

Ei-äännet: 2

Mari Holopainen, Silvia Modig

Tyhjä-äännet: 0

Poissa: 2

Stefan Johansson, Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-2. Kaksi oli poissa.

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vastaehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 4

Mari Holopainen, Silvia Modig, Matti Niemi, Heli Puura

Ei-äännet: 3

Arja Karhuvaara, Elina Palmroth-Leino, Lasse Männistö

Tyhjä-äännet: 0



16.01.2013

Kaj/10

Poissa: 2
Stefan Johansson, Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 4-3. Kaksi oli poissa.

Esittelijä

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

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

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, 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)