



27.03.2013

Kaj/8

## § 103

### Detaljplaneändring för tomten 46053/10 i Sockenbacka (nr 12109; Garverigränden 1)

HEL 2011-005422 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 10 i kvarteret nr 46053 i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Sockenbacka industriområde) enligt detaljplanekarta nr 12109, daterad 27.3.2012 och ändrad 11.12.2012, 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 12109 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 27.3.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

##### Bilagor till utdrag

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

#### Beslutsförslag



27.03.2013

Kaj/8

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 10 i kvarteret nr 46053 i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Sockenbacka industriområde) enligt detaljplanekarta nr 12109, daterad 27.3.2012 och ändrad 11.12.2012, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en verksamhetsbyggnad i fem–sju våningar där det nu finns en lägre industribyggnad. Byggrätten för tomten ökar med ca 4 060 m<sup>2</sup> vy, vilket innebär att det får byggas högst 10 900 m<sup>2</sup> vy. Tanken är att den byggnadsfront i Sockenbacka företagsområde som är parallell med Vichtisvägen ska göras mer tilltalande genom kompletteringsbyggande. I och med att tomten vad markanvändningen beträffar ändras från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) kan den planerade byggnaden användas mer flexibelt, i enlighet med hur behoven förändras.

Det är meningen att detaljplaneändringen ska göra det möjligt att utveckla tomten för effektiv arbetsplatsverksamhet. Detaljplaneändringen är avsedd att underlätta kompletteringsbyggande på den mycket synliga platsen i Sockenbacka företagsområde och ge fler alternativa möjligheter att använda byggnadsbeståndet. Ett ytterligare syfte med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för en bra stadsbild.

## Föredraganden

Tomten ligger i östra delen av Sockenbacka företagsområde, i korsningen Vichtisvägen/Garverigränden. Staden äger tomten och har utarrenderat den till Peab Oy.

Planläggningsarbetet inleddes med anledning av en ansökan från tomtinnehavaren Peab Oy. Företaget önskar att byggrätten ska ökas så att moderna kontorsbyggnader kan uppföras på tomten i enlighet med planer som utarbetas i samband med ett förslag till detaljplaneändring.

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors betecknat som område dominerat av flervåningshus för bostäder och verksamhetslokaler. Enligt en tilläggsbeteckning ska området utvecklas så att verksamhetslokaler dominerar.

Den gällande detaljplanen för området är från år 2001. Tomten är där kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Byggrätten omfattar 6 841 m<sup>2</sup> vy ovan jord (exploateringstal 1,58) och 2 012 m<sup>2</sup> vy i en källare (exploateringstal 0,46). Högst 45 % av den byggda



våningsytan får bestå av kontorslokaler. En maximalt 23 m hög byggnad får uppföras på tomten. En trädrad ska planteras vid Garverigrändan. Ett område för en transformatorstation är angivet i sydvästra tomthörnet.

På tomten finns nu en industribyggnad i tre våningar från 1960-talet och en liten transformatorbyggnad. Grannbyggnaderna är kontors- och industribyggnader i fem–sex våningar. Vichtisvägen med sin livliga trafik löper öster om tomten. Söder om tomten och Garverigrändan, vid Vichtisvägen, finns ett delvis obebyggt kontorskvarter, Pibackaspetsen.

#### Innehåll i förslaget till detaljplaneändring och målsättning

En ny verksamhetsbyggnad i fem–sju våningar som kompletterar arbetsplatsområdet i östra kanten av Sockenbacka företagsområde planeras på tomten. Bilplatserna förläggs till källarvåningar under jord. Infarten till tomten sker från Garverigrändan. Byggrätten för våningsyta ovan jord ökar med ca 4 060 m<sup>2</sup>, vilket innebär att det får byggas verksamhetslokaler på högst 10 900 m<sup>2</sup> vy. Exploateringsstalet är då 2,52.

Tomten ändras från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Den byggnad som uppförs på tomten får inrymma kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings- och restauranglokaler o.d., lokaler för ickemiljöstörande industri- och lagerverksamhet och lokaler för idrotts- och fritidsverksamhet. Högst 500 m<sup>2</sup> av våningsytan får användas för affärslokaler i markplanet.

Bilplatser, skyddsrum och tekniska utrymmen får förläggas till tre källarvåningar under jord, markplanet får användas för en ramp till bilplatserna, och tekniska utrymmen får förläggas till översta våningen. Dessa får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan.

Bilplatsbestämmelsen för tomten ändras så att den är densamma som för andra tomter för verksamhetsbyggnader i företagsområdet: minst 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> vy och högst 1 bilplats/75 m<sup>2</sup> vy i fråga om verksamhetslokaler och 1 bilplats/50 m<sup>2</sup> vy i fråga om affärslokaler. Det ska finnas minst 1 cykelplats/90 m<sup>2</sup> vy på tomten.

#### Planeringsfaser och växelverkan

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

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 20.4–21.5.2012. Inga anmärkningar framställdes.



27.03.2013

Kaj/8

Utlåtanden om förslaget gavs av affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetskontoret, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen.

Inga åsikter framfördes under detaljplaneberedningen.

Arrendeavtalet och arrendet för tomten kommer att justeras utifrån den byggrätt och markanvändning som anges på detaljplanekartan. Justeringen görs efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Utlåtandena från affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab resulterade i att en beteckning för en underjordisk ledning infördes i västra kanten av tomten i förslaget till detaljplaneändring.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 27.3.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto



27.03.2013

Kaj/8

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kiinteistövirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvalvontavirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.03.2013 § 292

HEL 2011-005422 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin nro 46053 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen 27.3.2012 päivätyn ja 11.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12109 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto 13.6.2012

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Kiinteistökartta F5 T2, Karvaamokuja 1

Pyydettyyn lausuntoon 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46053 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12109 kiinteistövirasto toteaa seuraavaa:

Kiinteistövirasto toteaa, että aloitteen teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) muuttamisesta toimitilarakennusten tontiksi (KTY) on tehnyt tontin vuokralainen Peab Oy.



27.03.2013

Kaj/8

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 46053/10 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksia ja lisätä olemassa olevaa rakennusoikeutta. KTY-tontin kokonaiskerrosala tulee olemaan 10 900 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa tontin rakennusoikeutta 4 060 kerrosneliömetrillä ja sen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastokäytöstä toimitilarakentamisen tarkoituksiin.

Kiinteistövirasto toteaa, että tonttiin kohdistuvaa maanvuokrasopimusta sekä vuokranmäärää tullaan tarkistamaan vastaamaan asemakaavan muutoksen mukaista rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Lisätiedot

Vennonen Henna, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 8.6.2012

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä1.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 29.05.2012 § 294

HEL 2011-005422 T 10 03 03

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



27.03.2013

Kaj/8

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

#### Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 154

HEL 2011-005422 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

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2012 § 125

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Ksv 0567\_2, Karvaamokuja 1, karttaruutu F5/T2

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.3.2012 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin 46053 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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.

Lautakunta päätti hyväksyä esittelijän muuttaman ehdotuksen. Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

"Esityslistatekstin kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: 'Liiketilöiden autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m2.' Esityslistatekstissä



lukee tässä kohdassa 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m2.'

Vastaava korjaus tehdään asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen kohdan Asemakaavan muutoksen kuvaus alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeiseen virkkeeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen lisätään liiketiloja koskeva osio. Muutettuna määräys on seuraava:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m2  
enintään 1 ap/75 k-m2
- liiketilat 1 ap/60 k-m2
- vähintään 1 pp/90 k-m2."

Päätösjakelu:

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

#### Käsittely

27.03.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

"Esityslistatekstin kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m2.' Esityslistatekstissä lukee tässä kohdassa 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m2.'

Vastaava korjaus tehdään asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen kohdan Asemakaavan muutoksen kuvaus alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeiseen virkkeeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen lisätään liiketiloja koskeva osio. Muutettuna määräys on seuraava:





27.03.2013

Kaj/8

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m2  
enintään 1 ap/75 k-m2
- liiketilat 1 ap/60 k-m2
- vähintään 1 pp/90 k-m2."

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

siv.nordstrom(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi