



04.06.2014

Kaj/14

§ 227

Detaljplan för ett vattenområde och detaljplaneändring för tomten 43257/1 och gatu- och vattenområden i Hertonäs (nr 12234, Reginagränden 3)

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för ett vattenområde och detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 43257 och gatu- och vattenområden i 43 stadsdelen (Hertonäs, Hertonässtranden) enligt ritning nr 12234, daterad 1.10.2013 och ändrad 29.4.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Genom detaljplaneändringen bildas ett nytt kvarter nr 43282.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selostus, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014, päivitetty Kslk:n 29.4.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 29.4.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 1.10.2013, täydennetty 29.4.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helsingin seudun



04.06.2014

Kaj/14

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger vid Reginagränden 3 i Hertonässtranden.

Genom detaljplaneändringen omdisponeras en tomt för affärslokaler och offentliga byggnader som länge stått obebyggd till kvartersområde för flervåningshus. Detaljplanen gör det även möjligt att slutföra arbetena på att anlägga ett stråk som löper längs med stranden kring udden, att öka antalet båtplatser och att uppföra ett kafé på uddens spets. Den sammanlagda byggrätten på bostadstomten uppgår till 4 600 m² vy och byggrätten för kaféet i gatuområdet vid stranden till 110 m² vy.

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på sammanlagt 1 950 000 euro exklusive mervärdesskatt. Beloppet omfattar bland annat kostnaderna för anläggande av gator och allmänna områden (650 000 euro) och sanering av förorenad mark (900 000 euro).

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 10250, i vilken tomten utgör kvartersområde för affärslokaler och offentliga byggnader. En liten del av vattenområdet saknar detaljplan.

Området är i stadens ägo.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

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

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.10–18.11.2013.



Tre anmärkningar gjordes mot förslaget och ett invånarinitiativ väcktes som stadsplaneringsnämnden besvarade genom en skrivelse 29.4.2014.

Stadsfullmäktige antecknade svaret på invånarinitiativet 23.4.2014 (§ 125). I invånarinitiativet 19.9.2013 föreslog man att Reginagränden 3 ska planläggas för parkbruk. Initiativet föranledde inga ändringar i förslaget. Det är motiverat att det i ett förmånligt läge i stadsstrukturen belägna kvarteret som ingår i de ursprungliga detaljplanerna för området ändras för bostadsbruk.

Anmärkningarna gällde byggrättens volym och tomtexploateringen, byggnadernas höjd och våningstal, deras utformning, användningsändamålet för våningen i marknivå, parkeringslösningarna på tomten och parkeringsförhållandena i närområdet i allmänhet.

Det har inte gjorts några ändringar i förslaget med anledning av anmärkningarna. De synpunkter som har tagits upp i anmärkningarna har övervägts under tidigare beredningsfaser och beaktats inom ramen för detaljplanens mål.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar i sitt utlåtande att en avlopps- och en vattenledning ska dras i Reginagränden för verksamheten på det kafé som ska byggas vid Annikakajen.

Räddningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att räddningsvägarna ska planeras så att verksamhetsförutsättningarna för räddningsverkets enheter beaktas. Om det är nödvändigt att använda den för gång- och cykeltrafik reserverade gatan som räddningsväg, ska man lägga särskild uppmärksamhet vid gatans vinterundehåll.

Nämnden för allmänna arbeten anser i sitt utlåtande att nämnden i det nuvarande ekonomiska läget inte kan förbinda sig till att riva den befintliga fungerande strandkonstruktionen och bygga om den till en vertikal strandmur. Dessutom konstaterar man att strandrutten och den öppna platsen vid stranden ska kunna underhållas maskinellt. Motstridigheterna mellan trafikplanen och förslaget till detaljplan ska justeras. Terrassområdet bör också justeras så att det kan fungera som snötipp. Kostnaderna för byggandet av de allmänna områdena uppgår enligt preliminära beräkningar till 1,5 miljoner euro (exklusive mervärdesskatt). Kostnaderna för muren vid den nya båtbyggnaden uppgår till cirka 900 000 euro av de sammanlagda kostnaderna.

Strandkonstruktionerna i detaljplanen anses vara motiverade för att göra det möjligt att effektivt bygga på bostadstomten, främja möjligheterna för sjötrafiken att lägga i land och förbättra stadsbilden.



Motstridigheterna mellan trafikplanen och förslaget till detaljplan har justerats i den till detaljplanen fogade trafikplanen. Läget för tippen för tillfällig lagring av snö har justerats i detaljplaneritningen i referensplanen.

Stadsplaneringskontoret och byggnadskontoret har underhandlat om grunderna för lösningarna i detaljplaneändringen och om hur de ändringar och justeringar som tas upp i utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten påverkar detaljplanen.

Förslaget till detaljplan har inte ändrats med anledning av utlåtandena. Utlåtandena har beaktats så att en plan för räddningsfordon har fogats till detaljplanebeskrivningen, referensplanen för strandområdena och trafikplanen har justerats och de samhällsekonomiska kostnaderna har uppdaterats i detaljplanebeskrivningen.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, invånarinitiativet och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Två tekniska justeringar har gjorts i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring:

- Numreringen av kvarteren och tomtnumret på den nya bostadstomten har uppdaterats
- Gatuområdet mellan den nya bostadstomten och LPA-tomten 43257/2 har betecknats som en gata reserverad för gångtrafik.

Detaljplanebeskrivningen har på basis av den fortsatta planeringen kompletterats med tilläggsuppgifter om förorenad mark.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 kartta, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 selustus, päivätty 1.10.2013, muutettu 29.4.2014, päivitetty Kslk:n 29.4.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 29.4.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 1.10.2013, täydennetty 29.4.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa



04.06.2014

Kaj/14

Bilagematerial

1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Liikuntalautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 613

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) vesialueen asemakaavaehdotuksen, ja korttelin nro 43257 tontin nro 1 sekä katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen 1.10.2013 päivätyn ja 29.4.2014 muutetun piirustuksen nro 12234 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.



04.06.2014

Kaj/14

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli nro 43282.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.04.2014 § 131

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Ksv 3363_2, Reginankuja 3, karttaruutu J4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.10.2013 päivätyn ja 29.4.2014 muutetun 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 43257 tontin 1 ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12234 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, esitetty kuntalaisaloite ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Tehdyt tekniset muutokset ilmenevät esityslistalta ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastauksen esitettyyn kuntalaisaloitteeseen.

15.04.2014 Poistettiin

01.10.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



04.06.2014

Kaj/14

mikko.naveri(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri (maaperän pilaantuneisuus), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (liikenteen ymp.vaikutukset), puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri (liikennesuunnitelma), puhelin: 310 37424
maija.rekola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri (kuntatekniikka), puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 149

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43257 tontin 1 sekä katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksesta nro 12234 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että pelastustiet on suunniteltava siten, että pelastuslaitoksen yksiköiden toimintaedellytykset on huomioitu. Mikäli jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, jolla huoltoajo on sallittu, on tarve käyttää pelastustienä, on sen talvikunnossapitoon kiinnitettävä erityistä huomiota.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Liikuntalautakunta 12.12.2013 § 218

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan Reginankuja 3:n asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta nro 12234 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos mahdollistaa rakentamattoman tontin ja sitä ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentamisen valmiiksi. Rannan tuntumassa rakennukset toteuttavat alkuperäisen kaavasuunnitelman henkeä. Tällöin niemekkeen kärjessä on kaupunkimaista rakentamista.



04.06.2014

Kaj/14

Tonttia ympäröivien raittien ja muiden yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä. Keskeneräisen rantaraitin rakentaminen valmiiksi parantaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavamuutoksen toteuttamisen seurauksena tontin käyttö väliaikaisena pysäköintipaikkana loppuu.

Lahden puoleisen laiturialueen jatkaminen mahdollistaa yhden tai kahden laivapaikan lisäämisen. Kaava mahdollistaa pistolaiturin rankentamisen niemen kärkeen esimerkiksi rantakahvilaan suuntautuvan veneliikenteen tarpeisiin. Nämä lisäpaikat ovat erittäin tervetulleita alueella.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Yleisten töiden lautakunta 10.12.2013 § 512

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoskohde sijaitsee Herttoniemenrannassa. Rakentamaton liike- ja julkisten rakennusten tontti 43257/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 4450 k-m2 asuinkerrosalaa ja 150 k-m2 liiketilojenkerrosalaa. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen raitin varrelle. Tontin kokoa pienennetään. Nykyisessä kaavassa rasitteena tontilla olevat yleisen jalankulun alueet toteutetaan kaupungin katualueena.

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavamuutoksen yhdeksi sitovaksi lähtökohdaksi on otettava nykyinen ja hyväkuntoinen, noin 13 vuotta sitten rakennettu koneladottu kiviheitoke. Kiviheitokkeen korvaamista uudella rakenteella tulee välttää.



04.06.2014

Kaj/14

Rakennusvirasto on edellisessä lausunnossaan todennut, että se ei voi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sitoutua nykyisen toimivan rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi rantamuuriksi. Lausunnossa todetaan edelleen, että yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituripaikan lisääminen ei ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste uuden muurin rakentamiselle.

Geoselvitysten ja vedensyvyystietojen puuttuessa on muurin rakentamiskustannuksia vaikea ennakoita. Hyvillä perustamisolosuhteilla uuden kulmatukimuurin rakentaminen laivalaiturin kohdalla maksaa noin 900 000 euroa (metrihinta noin 18 000 euroa) ilman purkukustannuksia. Hinta riippuu maaperästä, nykyisestä ja tavoitellusta vesisyvyydestä sekä rakentamis- ja perustamisolosuhteista. Geotekniset olosuhteet tulee siksi tässä tapauksessa olla lähtötietona asemakaavatyölle, jolloin muurirakenteiden hinta on mahdollista arvioida jo kaavavaiheessa. Kustannukset tulee osoittaa kustannuksien aiheuttajille.

Annikanlaituri on esitetty asemakaavassa rakennettavaksi rantaan saakka korkoon +2,7, jolloin olevaa rantaviivaa korotetaan 1,7 metriä.

Asemakaavan liitteen olevassa viitesuunnitelmassa esitetään sen sijaan tulevan asuinrakennuksen ja uuden laivapaikan väliin rantamuurin lisäksi toisen muurin rakentamista. Sama kaksoismuuriratkaisu jatkuu viitesuunnitelmassa kahvilan ja rannan välissä. Suunnitelmassa on esitetty portaiden rakentamista kahdesta kohtaa reitiltä ranta-aukiolle, jotta alemman reitin ja kahvilan alueen välillä olisi yhteys. Rakennusvirasto on aikaisemmassa lausunnossaan todennut, että rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä.

Asemakaavaehdotuksen karttaan katuaukio on merkitty jalankululle, pyöräilylle ja huoltoajolle sallituksi alueeksi. Liikennesuunnitelmassa aukio on merkitty jalkakäytäväksi. Liikennesuunnitelman ja asemakaavaehdotuksen välinen ristiriita tulee tarkistaa. Myös terassialueen toimivuus lumenläjitykseen tulee tarkistaa, sillä lumikasa ei ole välttämättä sulanut ennen tarjoilukauden alkua.

Kustannukset

Yleisten alueiden toteuttamiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan 1,5 miljoonaa euroa (alv 0%). Uuden laivalaiturin kohdalla olevan muurin osuus kokonaiskustannuksista on noin 900 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Herttoniemen asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.



04.06.2014

Kaj/14

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.11.2013 § 330

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 3.6.2013

HEL 2012-004485 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kannanottoa asemakaavaluonnoksesta, joka koskee Laivalahden puistotien ja Reginankujan päätteenä olevaa, Tullisaaren selälle avautuvaa, rakentamatonta KY-tonttia.

Asemakaavan muutoksella liike- ja julkisten rakennusten tontti muutetaan asuinkeuhkojen korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa myös niemekkeen kiertävän rantaraitin valmiiksi rakentamisen, laiva- ja venepaikkojen lisäämisen sekä kahvilarakennuksen sijoittamisen niemen kärkeen.

Rakennusvirasto pyytää ottamaan huomioon seuraavat seikat asemakaavan valmistelutyössä:

Asemakaavaselostuksen liikenne ja pysäköinti -osiossa kerrotaan Reginantiestä. Kaavakartassa tai selostuksessa ei ole mainintaa Reginantiestä; ilmeisesti tässä tarkoitetaan Reginankujaa.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Asemakaavaluonnoksesta ei käy ilmi rannan kahvilan rakennusoikeus. Sen määrittely selventää lopputilannetta ja helpottaa asemakaavan toteuttamista.

Rantaa pitkin kulkeva pohjois-eteläsuuntainen eroteltu pyörätie ja jalkakäytävä risteävät rantakahvilan sekä venelaitureiden huoltoajon kanssa. Jatkosuunnittelussa on tärkeä kiinnittää huomiota kahvilan huoltoon tarvittavan tilan riittävyteen sekä mieltä ratkaisu, jolla minimoidaan venelaitureiden ja muun logistiikkaliikenteen kanssa risteävän kevyen liikenteen vaaratilanteet.

Rantaraitin- ja aukion tulee olla koneellisesti ylläpidettävissä. Asemakaavaavatyön edetessä on vielä hyvä selvittää lumen välivarastointipaikkaa aukiolle. Hulevesiin ja kuivatusjärjestelyihin tulee myös kiinnittää huomiota jo kaavoitusvaiheessa.

Rakennusvirasto toteutti 1990- ja 2000-lukujen vaihteessa kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Annikanpuiston sekä rakensi kaava-alueella sijaitsevan rantamuurin koneladottuna kiviheitokkeena kivien halkaisijan ollessa keskimäärin yli puoli metriä. Muurin rakentaminen maksoi silloisilla rakentamiskustannuksilla noin 150 000 euroa. Rakennusvirasto ei voi nykyisessä heikossa rahatilanteessa sitoutua rantarakenteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen pystysuoraksi betonirakenteiseksi rantamuuriksi. Yhden laivan kylkikiinnityksen mahdollistavan laituripaikan lisääminen ja kaupunkikuva ei ole tässä tapauksessa rakennusviraston näkökulmasta riittävän painava peruste sille, että osa olevasta rantarakenteesta puretaan ja rakennetaan uudelleen.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna I Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38501
jenna.i.ikonen(a)hel.fi