



09.09.2015

Kaj/15

## § 212

### Detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45264 i Botby (Stenportsvägen 3, nr 12337)

HEL 2011-006815 T 10 03 03

#### Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45264 i 45 stadsdelen (Botby, Botbyåsen) enligt ritning nr 12337 och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 kartta, päivätty 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 selostus, päivätty 31.3.2015, täydennetty 26.6.2015
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-  
ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen



09.09.2015

Kaj/15

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

Hakija

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Den privata tomtägaren vill att en oanvänd del av tomten ska kunna utnyttjas, eftersom det inte behövs några reserveringar för större teletekniska utrymmen. Kvartersområdet för allmänna byggnader (YT) tudelas så att ett mindre område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) bildas för den befintliga telefoncentralen. Resten av området ändras till kvartersområde för småhus (AP) med tomtexploateringsstalet 0,25. Området med telefoncentralen får en areal på 631 m<sup>2</sup> och bostadstomten en areal på 1 289 m<sup>2</sup>. Den nya bostadsbyggrätten uppgår till 322 m<sup>2</sup>. På bostadstomten får det byggas ett hus i högst två våningar. Dessutom får där uppföras en ekonomibyggnad i en våning med garage, förråd o.dyl.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och den bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål. I den gällande detaljplanen från 1962 är kvartersområdet reserverat för allmänna byggnader (YT). Enligt Generalplan 2002 är det fråga om ett småhusdominerat bostadsområde. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan av Elisa Abp och det har förhandlats med sökanden om innehållet i detaljplaneändringen.

Området är beläget vid Stenportsvägen 3 i Botby. På tomten, som är i privat ägo, finns en vitputsad telefoncentralsbyggnad från 1953, en länkmast och bilplatser. Norr om tomten finns Botby kyrka och dess lummiga gårdsområde med lekplats. Söder om Stenportsvägen finns det låghus. Den övriga närmiljön utgörs av småhusbebyggelse.

Målet är att ändra det område som inte behövs för utbyggnad av telefoncentralen till bostadsområde och att främja



kompletteringsbyggande. Området har tudelats så att ett mindre område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) bildas för telefoncentralen. Resten av området ändras till kvartersområde för småhus (AP) med tomtexploateringsstalet 0,25. Maximiantalet våningar är två.

När detaljplanen genomförs innebär det att småhusområdet i Botby förtätas. Exploateringsgraden enligt detaljplaneändringen är densamma som i omgivningen. Inför bygget fälls en del träd på tomten, vilka i landskapet har hänfört sig till kyrkans gårdsplan invid. Avståndet från nybyggnadens gavel till gränsen mot granntomten 45264/11 blir 8 m. Gaveln påverkar vyerna för dem som nu bor på tomten. Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Ägaren till tomten 45264/2 har 24.10.2011 anhållit om en detaljplaneändring för telefoncentralstomten så att den anvisas dels för bostäder, dels för telekommunikation. Det behövs inte några reserveringar för större teletekniska utrymmen och tomtägaren vill därför att det oanvända området ska kunna utnyttjas. Det har förekommit skadegörelse och ordningsproblem på den obebyggda tomten.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

#### Alternativa detaljpanelösningar

Det planerade tomtexploateringsstalet i programmet för deltagande och bedömning och i detaljplaneutkastet var detsamma som i Elisa Abp:s ansökan om detaljplaneändring,  $e = 0,30$ , och avståndet från byggnadsytan till gränsen mot tomten 45264/13 var fyra meter. I förslaget till detaljplaneändring har byggnadsytans gräns flyttats åtta meter från gränsen mot granntomten och tomtexploateringsstalet sänkts till 0,25. Planen har ändrats eftersom byggande på fyra meters avstånd i oskälig grad skulle ha stört boendeförhållandena för grannen med beskuggning av området för utevistelse.

#### Myndighetssamarbete

Före nämndbehandlingen begärdes det utlåtanden från byggnadskontoret, fastighetskontoret och Helsingfors Energi, som inte hade någonting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning eller detaljplaneutkastet.

#### Åsikter



I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har detaljplaneavdelningen fått en skrivelse med åsikter, som gällde programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid ett invånarmöte på tomten och per telefon.

Den som lämnade in skrivelsen motsatte sig detaljplaneändringen, eftersom den betydligt ändrar boendeförhållandena på granntomten i och med att kvällsolen och vyn mot kyrkan skymms. Det framhölls att granntomten ligger 2,5–3 m lägre än Elisas tomt. Det ansågs vara oskäligt att bygga ett 7,5 m högt hus fyra meter från tomtgränsen. Tomtexploateringstalet 0,30 ansågs vara för högt med beaktande av den gamla befintliga byggnaden och den nya tomtens form och läge. Det framhölls att länkmasten står mer än 2 m från telefoncentralens vägg och att den förfular landskapet. Skrivelsen med åsikter utgör bilaga.

Åsikterna har i planläggningsarbetet beaktats på så sätt att byggnadsytans gräns har flyttats åtta meter från tomtgränsen i förslaget till detaljplaneändring. Tomtexploateringstalet har sänkts till 0,25. Gränsen för telefoncentralens område har flyttats så att länkmasten helt och hållet står inom området.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.5–3.6.2015.

Det har inte gjorts några anmärkningar mot förslaget. Fastighetskontoret, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, Helen Elnät Ab och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har gett utlåtande om förslaget.

#### Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de allmänna vatten- och avloppsledningarna i området är färdiga. Ändringsförslaget kräver inte någon flyttning av ledningar.

Enligt de övriga utlåtandena finns det ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Fastighetskontoret konstaterar i sitt utlåtande att detaljplaneändringen inte medför sådan avsevärd nytta för den privata markägaren som avses i stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014 (685 §) och att det därför inte behövs underhandlingar i enlighet med beslutet.

#### Till slut

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.



09.09.2015

Kaj/15

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har kompletterat detaljplanebeskrivningen med det som gäller utlåtandefasen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 kartta, päivätty 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 selostus, päivätty 31.3.2015, täydennetty 26.6.2015
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Hakija

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## För kännedom

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



09.09.2015

Kaj/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto (Koski)

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2015 § 784

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen 31.3.2015 päivätyn piirustuksen nro 12337 mukaisena ja asemakaavan selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 26.6.2015

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4386\_1

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45364 tonttia 2 asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 31.3.2015 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Yksityinen tontin omistaja haluaa käyttämättömän osan hyötykäyttöön, koska teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalaajennuksiin. Yleisten rakennusten korttelialue (YT) jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi



yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tonttitehokkuudella  $e = 0,25$ . Puhelinkeskuksen alueen pinta-alaksi tulee  $631 \text{ m}^2$  ja asuintontin pinta-alaksi tulee  $1\,289 \text{ m}^2$ . Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee  $322 \text{ k-m}^2$ . Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Kiinteistölautakunnalla (23.6.2015), pelastuslautakunnalla (9.6.2015), yleisten töiden lautakunnalla (9.6.2015), ympäristökeskuksella (11.6.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (10.6.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (2.6.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332  
timo.karhu(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 23.6.2015

HEL 2011-006815 T 10 03 03



09.09.2015

Kaj/15

Elisa Oyj omistaa kaavamuutosalueen.

Tontti 2 on merkitty kuulumaan asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeseen (YT).

Asemakaavan muutos on tarkoitus tehdä niin, että tontin 631 m<sup>2</sup>:n suuruinen eteläosa, jolla puhelinkeskus sijaitsee, muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Tontin 1 289 m<sup>2</sup>:n suuruinen pohjoisosa on tarkoitus muuttaa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle muodostettaisiin uusi tontti, jonka rakennusoikeus olisi 322 k-m<sup>2</sup>.

Yksityiselle maanomistajalle ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12337.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.06.2015 § 278

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten rakennusten korttelialue (YT) Vartiokylän Vartioharjussa osoitteessa Kiviportintie 3 jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12337 hyväksymistä.





09.09.2015

Kaj/15

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 09.06.2015 § 85

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12337. Suunnitellulla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastustoimintaan muutoksen vähäisyyden takia. Suunnitellut uudet rakennukset eivät myöskään poikkea alueella jo olevasta rakennuskannasta.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 30227  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.05.2015 § 202

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi



09.09.2015

Kaj/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.03.2015 § 97

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Ksv 4386\_1 Kiviportintie 3, Vartiokylä, karttaruutu 678505

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 31.3.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyyn mielipiteeseen
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332  
timo.karhu(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 13.10.2014

HEL 2011-006815 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1174-00/14 ja kaavaluonnoksesta, joka koskee Elisa Oyj:n Vartiokylän puhelinkeskustonttia osoitteessa Kiviportintie 3.

Tontti jaetaan kahteen osaan niin, että puhelinkeskukselle jää nykyistä pienempi tontti. Loppuosa tontista muutetaan asuinpientalotontiksi tonttitehokkuudella  $e = 0,30$ . Uutta asuinkerrosalaa tulee noin 400 m<sup>2</sup>.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi