



29.03.2017

Kaj/8

## § 177

### Detaljplaneändring för Skinnbyxvägen 5 på Drumsö (nr 12398)

HEL 2013-005474 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 9 i kvarteret 31134 i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt ritning nr 12398, daterad 31.5.2016 och ändrad 20.3.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016, muutettu 20.3.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017 ja muutettu 20.3.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpal-



29.03.2017

Kaj/8

velut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för en tomt som ligger vid Skinnbyxvägen 5 i Hallonnäs på Drumsö. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga ett flervåningshus i 5–8 våningar på tomten, där en industri- och lagerbyggnad från år 1970 ska rivas.

Tomterna i kvarteret 31134 har ändrats för bostadsbruk i faser från och med 1980-talet. Det område som nu ska få detaljplan är den sista tomten för verksamhetslokaler i kvarteret. På tomten finns en industri- och lagerbyggnad från år 1970 med våningsyta på 4 120 m<sup>2</sup> vy. Gårdsområdet används i sin helhet för servicetrafik och parkering.

Målet är att komplettera kvarteret, som ändrats för bostadsbruk i faser, med ett flervåningshus som passar in i den byggda miljön. Detaljplaneändringen medför ny bostadsvåningsyta på 2 900 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med ca 70.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016).

För området gäller detaljplan nr 8880 från år 1985. Enligt detaljplanen utgör tomten kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). I detaljplanen anges byggrätten på tomten, 3 418 m<sup>2</sup> vy, och tomtexploateringen, e = 2,0.

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.

## Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdet är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Det kom in fyra skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet. Dessutom framfördes åsikter per telefon.



Åsikterna gällde formen och höjden på det flervåningshus som planerats på tomten, husets läge nära grannhusen, skuggningen av gårdarna, fönstrens och balkongernas läge, säkerhetsarrangemangen i rivnings- och byggfasen och barnens trafiksäkerhet. Uppmärksamhet fästes också vid att bostadsfördelningen inte främjar befolkningsstrukturens mångsidighet eller boende till rimliga priser för barnfamiljer. Åsiktsgivarna tyckte dessutom att byggandet av den offentliga servicen såsom skolor i samma proportion som bostadsbyggandet på Drumsö ska snabbas upp.

Åsikterna har beaktats så att höjden på det bostadshus som hade åtta våningar i utkastfasen har sänkts till byggnadsdelar i fem, sex och sju våningar och placerats längre bort från tomtens norra gräns för att förbättra utsikterna från grannhusen och ljusförhållandena. Genmälena till åsikterna framgår av rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 12.8–12.9.2016. Anmärkningar gjordes inte mot förslaget.

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om förslaget till detaljplan.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterade att de allmänna vattenledningarna och avloppen har byggts färdigt och att ändringsförslaget inte kräver att de flyttas.

Räddningsnämndens utlåtande gällde arrangemangen kring bostädernas nödutgångar, räddningsvägarna på tomten och det gröna takets brandsäkerhetskrav i den fortsatta planeringen.

Fastighetsnämndens utlåtande gällde den avsevärda höjningen av tomtens värde, och underhandlingar ska därför föras med tomtägaren i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014.

Enligt utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten har detaljplaneändringen ingen inverkan på allmänna områden och medför inga kostnader för staden.

I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring



29.03.2017

Kaj/8

Det har inte gjorts några ändringar i förslaget till detaljplaneändring, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

I enlighet med fastighetsnämndens utlåtande har det i anslutning till detaljplaneändringen ingåtts ett markanvändningsavtal, som undertecknades 7.3.2017.

Stadsstyrelsen strök 20.3.2017 (273 §) följande detaljplanebestämmelse om bostädernas storlek i förslaget till detaljplaneändring:

- Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 24.1.2017 (§ 21) att bostadstyperna och -storlekarna inom bostadsbyggandet annanstans än på mark i Helsingfors stads ägo styrs med följande bestämmelse i detaljplanerna:

- På tomterna (med beteckningen AL, AK o.d.) ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

Beslutsförslaget stämmer till andra delar överens med förslaget tillströkt av stadsplaneringsnämnden och justerat av stadsplaneringskontoret.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

[hannu.hyttinen\(a\)hel.fi](mailto:hannu.hyttinen(a)hel.fi)

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

[anna.villeneuve\(a\)hel.fi](mailto:anna.villeneuve(a)hel.fi)

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016, muutettu 20.3.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017 ja muutettu 20.3.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Näkymä Nahkahousuntieltä
- 4 Maankäyttösopimus

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_bygg-

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto: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



29.03.2017

Kaj/8

nadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.03.2017 § 273

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutoksen 31.5.2016 päivätyn ja piirustuksen numero 12398 mukaisena ja asemakaavaslostuksesta ilmenevin perustein.

B



29.03.2017

Kaj/8

Samalla kaupunginhallitus päätti poistaa asemakaavan muutoksesta numero 12398 huoneistokokoa koskevan seuraavan määräyksen: "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>."

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.1.2017

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Ksv 0790\_18, karttaruutu 670493, 671493

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 31.5.2016 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12398.

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 31134/9 Lauttasaaren Vattuniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa 5–8-kerroksisen asuntokerrostalon rakentamisen tontille, jolta puretaan vuonna 1970 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus.

Tavoitteena on täydentää vaiheittain asumiskäyttöön muuttunutta asuntokorttelia rakennettuun ympäristöön sopivalla asuntokerrostalolla. Asemakaavan muutoksessa on 2 900 m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 70 henkeä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti asuntotuotantotavoitetta ja täydennysrakentamista edistävästi.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



29.03.2017

Kaj/8

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.5.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat jatkosuunnittelussa asuntojen varatiejärjestelyihin, tontin pelastusteihin ja viherkaton paloturvallisuusvaatimukseen sekä tontin arvon merkittävään nousuun, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu muutos on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on 1970 rakennettu 4 120 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja varastorakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 31.5.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.8. - 12.9.2016.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

– Helen Sähköverkko Oy



29.03.2017

Kaj/8

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa asuntojen varatiejärjestelyihin, tontin pelastusteihin ja viherkaton paloturvallisuusvaatimukseen. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui tontin arvon merkittävään nousuun, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Yleisten töiden lautakunnan lausunnon mukaan muutos ei vaikuta yleisiin alueisiin eikä aiheuta kustannuksia kaupungille.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä

#### Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203  
martin.bunders(a)hel.fi





29.03.2017

Kaj/8

---

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 89

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Nahkahousuntie 5 asemakaavan muutoksesta (nro 12398):

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti asuntojen varatiejärjestelyihin sekä tontin pelastusteihin. Rakennuksen 4-8 kerrokseen porrastettu rakenne sekä maanalainen autopaikoitus tekevät varatiejärjestelyistä tavallista haastavampia. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota kaavan vaatimaan viherkattoon ja sen mukanaan tuomiin paloturvallisuusvaatimuksiin.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 350

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/670 493, Nahkahousuntie 5

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tonttia 9 kokevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12398 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että tontti on yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyiseltä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontilta (T) puretaan vanha teollisuusrakennus ja tontti muutetaan kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.



Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.08.2016 § 318

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Muutos koskee tonttia. Se ei vaikuta yleisiin alueisiin eikä aiheuta kustannuksia niille.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.08.2016 § 257

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916



29.03.2017

Kaj/8

anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.05.2016 § 198

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Ksv 0790\_18, karttaruutu 670493, 671493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.5.2016 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

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

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)

Rakennusvirasto 27.8.2015

HEL 2013-005474 T 10 03 03

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto: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



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1218-00/15, asemakaavan muutos-hakemuksesta Lauttasaaren korttelin 31134 tontille 9,) Nahkahousutie 5) 28.8.2015 mennessä.

Muutos koskee tonttialuetta. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Yhteyshenkilöinä kaavaprosessissa rakennusvirastossa toimivat alue-suunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi