



19.04.2017

Kaj/18

§ 197

Detaljplaneändring för Ovanstenvägen 6 i Kvarnbäcken (nr 12409)

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 3 i kvarteret 45146 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12409, daterad 6.9.2016, 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 12409 kartta, päivätty 6.9.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12409 selostus, päivätty 6.9.2016, täydennetty 28.11.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 28.11.2016
- 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
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



19.04.2017

Kaj/18

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomten ligger i ett område med flervåningshus som planlagts och byggts på 1960-talet i Kvarnbäcken. På tomten har 1965 färdigställts ett bostadshus i fem våningar med en ovanjordisk källare.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att kompletteringsbygga tomten 45146/3 med ett bostadshus i åtta våningar. Den nya bostadsbyggrätten är 2 800 m² vy. På den föreslagna platsen för nybyggnaden finns nu träd, berg och ett litet obelagt parkeringsområde.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

I den gällande detaljplanen nr 10937 från år 2003 är tomten kvartersområde för flervåningshus (AK).

Den flyttning av elnätets distributionskablar som förverkligandet av detaljplanen förutsätter ger staden kostnader på cirka 45 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger tomten som är långfristigt utarrenderad. Detaljpanelösningen har tagits fram på ansökan av tomtens ägare och innehållet i detaljpanelösningen har förhandlats med den sökande.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Inga åsikter framfördes om programmet för deltagande och bedömning eller beredningsmaterialet.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.9–24.10.2016. Anmärkningar framställdes inte.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), byggnadskontoret, räddningsnämnden och nämnden för allmänna arbeten gav utlåtande om detaljplaneförslaget.



19.04.2017

Kaj/18

I HRM:s utlåtande meddelades att ändringsförslaget inte förutsätter flyttande av allmänna vattenledningar eller avlopp. Tomternas ägare ska sinsemellan komma överens om flyttning av tomtledningar.

I utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten konstateras att detaljplaneområdet inte omfattar allmänna områden, varvid förverkligandet av detaljplanen inte orsakar kostnader för byggnadskontoret.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka om detaljplaneändringen. Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra.

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

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsskedena. Inga ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringskontorets justerade framställning.

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 12409 kartta, päivätty 6.9.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12409 selostus, päivätty 6.9.2016, täydennetty 28.11.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 28.11.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainneaineisto

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

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



19.04.2017

Kaj/18

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
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistövirasto
Rakennusvalvontavirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.04.2017 § 358

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45146 tontin 3 asemakaavan muutoksen 6.9.2016 päivätyn piirustuksen numero 12409 mukaisena ja asemakaavase-lostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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



19.04.2017

Kaj/18

Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.11.2016

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Ksv 1821_6, karttaruutu 678503-678504

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 6.9.2016 päivättyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45146 tontin 3 asemakaavan muutosehdotusta nro 12409.

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin 45146/3 täydennysrakentamisen asuinkerrostalolla, jonka kerroslukumäärä on 8. Uuden asuinrakennusoikeuden määrä on 2800 k-m². Kaikki lisärakentamisen edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa uuden ohjeellisen tontin pihalle ja tarvittaessa lisäksi uudisrakennuksessa sijaitsevaan autohalliin. Nykyisen Asunto Oy Yläkiventie 6 pihalle on rakennettava pieni pysäköintialue korvaamaan uudisrakentamisen tieltä poistuvia pysäköintipaikkoja.

Kaavan toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta, sillä uudisrakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen sisään.

Helsingin kaupunki omistaa tontin, joka on pitkäaikaisvuokrattu. Kaavaratkaisu on tehty tontin haltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



19.04.2017

Kaj/18

Tontti sijaitsee 1960-luvulla kaavoitetulla ja rakennetulla Myllypuron kerrostaloalueella. Tontilla on 1965 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on 5 asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari. Kaavamuutoksen mukaisella uudisrakennuksen paikalla on puustoa, kalliota sekä pieni päällystämätön pysäköintialue.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista kannanotoista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 6.9.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.9.–24.10.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta

HSY:n lausunnossa esitettiin, että muutosehdotus ei edellytä yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä. Tonttijohtojen siirroista tulee tonttien haltijoiden sopia keskenään.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että kaava-alue ei sisällä yleisiä alueita. Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.



19.04.2017

Kaj/18

Lausunnot eivät anna aiheita muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.
Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämästä sähköverkon jakelukaapeleiden johtosiirrosta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 45 000 euroa.

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 424

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen Yläkiventie 6 tontille.

Kaava-alue ei sisällä yleisiä alueita. Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutoksen toteuttamisesta.

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 01.11.2016 § 125



19.04.2017

Kaj/18

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Yläkiventie 6 (Vartiokylä, Myllypuro) asemakaavaehdotuksesta nro 12409:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen. Uudisrakennuksen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisut tulee jatkosuunnittelussa käydä läpi pelastusviranomaisen kanssa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222
joonatan.suosalo(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 19.10.2016

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Yläkiventie 6

Kiinteistövirasto toteaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että sillä ei ole huomauttamista Yläkiventie 6:n asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12409).

Kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä tontin 45146/3 vuokralaisena olevan Asunto Oy Yläkiventie 6:n kanssa. Kiinteistöviraston tonttiosasto on käynyt yhtiön kanssa alustavia keskusteluja täydennysrakentamiskorvausta koskevasta menettelystä tontilla 45146/3.

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2016 § 271

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1821_6, karttaruutu 678503-678504

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti



19.04.2017

Kaj/18

- asettaa 6.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12409 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45146 tonttia 3
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- 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.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12409 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2014-007110 T 10 03 03



Tontti sijaitsee kallioisella kitkamaa-alueella, jolla rakentaminen edellyttää louhintaa. Louhintatöitä varten tulee laatia ympäristöselvitys, jossa selvitetään louhinnan vaikutusalueella sijaitsevat tärinäherkät rakenteet ja niiden tärinärajat. Lähistöllä sijaitsevat rakennukset, putkijohdot, kaasujohto Yläkiventiellä, 30 m tontin länsipuolella sijaitseva kalliotila sekä muut mahdolliset rakenteet tulee ottaa louhintoja suunniteltaessa huomioon. Lähellä sijaitsevat koulutoiminnot saattavat aiheuttaa rajoituksia louhintatöiden suorittamisajankohtiin.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.5.2016

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.4.2016

Asemakaavan muutos koskee tonttia 45146/3 osoitteessa Yläkiventie 6. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen nykyisen tontin länsiosaan. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Yläkiventie 6 täydennysrakentamishanke koskee tonttia, jolla sijaitsee nykyisin viisikerroksinen lamellitalo. Asuinkerrostalo valmistui vuonna 1965, ja sen suunnittelijana toimi arkkitehti Matti E. Hirvonen.

Asemakaavamuutoksessa tontille esitetään olemassa olevan asuinkerrostalon länsipuolelle uutta pistetaloa, joka olisi kahdeksankerroksinen. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu hiljattain Myllypuron täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (kslk 17.11.2015). Suunnitteluperiaatteiden mukaan kaavasuunnitteluun ryhdytään kiinteistöjen haltijoiden tekemien hakemusten perusteella. Jokainen täydennysrakentamishanke arvioidaan erikseen. Tavoitteena on mahdollistaa merkittävä alueen rakentamisen ja asukasmäärän lisäys. 1960-luvulla kaavoitetun kerrostaloalueen osalta todetaan kuitenkin: ”Täydennysrakentamisen myötä alueen kaupunkirakenne väistämättä tiivistyy ja kaupunkimaistuu, mutta suunnittelussa otetaan huomioon alueen nykyinen maisemallinen luonne ja arvot. Uusien rakennusten sijoitukset ja massoitelu suunnitellaan siten, että alueelle tyypillisiä, tonttien rajat ylittäviä avoimia ja puistomaisia näkymiä säilyy täydentämisen jälkeenkin. Tonteilla oleva puusto ja kalliot ovat näkymällisesti yhteistä omaisuutta ja otetaan mahdollisuuksien rajoissa suunnittelussa huomioon”.



Yläkiventie 6 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, onko tontin lisärakentamista kartoitettu vaihtoehtoisilla tavoilla esimerkiksi massoittelun suhteen tai muita sijaintipaikkoja tutkien. Nyt esitetty rakennuspaikka sijaitsee loivassa rinteessä ja paikalla kasvaa mm. vanhoja kuusia, jotka jouduttaisiin kaatamaan rakentamisen tieltä pois.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.5.2016

HEL 2014-007110 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1242-00/16 (asemakaavan muutoshakemus Vartiokylän korttelin 45146 tontille 3, Yläkiventie 3), 31.5.2016 mennessä.

Osoitteessa Yläkiventie 6 suunnitellaan täydennysrakentamista. Tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen nykyisen tontin länsiosaan. Muutos on Myllypuron kerrostaloalueelle laadittujen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden (kslk 17.11.2015) mukainen.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

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