



29.08.2012

Kaj/26

§ 243

Detaljplaneändring för tomten 54052/3, tomten 54057/4 och gatu-, park och vattenområden i Nordsjö (Mellersta Nordsjö, norra köpcentret) (nr 11953)

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 54052, tomten nr 4 i kvarteret nr 54047 och gatu-, park- och vattenområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11953, daterad 21.1.2010 och ändrad 12.6.2012. Genom ändringen bildas de nya kvarteren nr 54146 och 54147.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Tuomo Valokainen under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att bereda ett projekt för ett servicecenter för äldre i Nordsjö.

Redogörelsen befanns vara riktig

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

4 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att bereda ett projekt för ett servicecenter för äldre i Nordsjö.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 27

Timo Elo, Yrjö Hakanen, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Mari Kiviniemi, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere



Lahti, Jyrki Lohi, Sole Molander, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Pekka Saarnio, Olli Sademies, Harri Saksala, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 1
Heli Puura

Blanka: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Elina Moisio, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Tea Vikstedt, Ville Ylikahri

Frånvarande: 6

Harry Bogomoloff, Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade inte godkänt ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Äänestyslista

Utdrag

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 54052, tomten nr 4 i kvarteret nr 54047 och gatu-, park- och vattenområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11953, daterad 21.1.2010 och ändrad 12.6.2012. Genom ändringen bildas de nya kvarteren nr 54146 och 54147.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla köpcentrets område som centrum för den kommersiella och offentliga närservicen i Mellersta Nordsjö.

Öster om det befintliga köpcentret går det att bygga nya affärs- och servicelokaler. Invid köpcentret kan ett flervåningshus med seniorbostäder byggas.

Daghemmet Meritähti, som är i dåligt skick, rivs. Tomten ändras till park, vilket gör det möjligt att anlägga en invånarpark. En ny daghemstomt har anvisats vid köpcentret genom en detaljplaneändring för Stenholmsvägen 1. I detta detaljplaneförslag anvisas det en tomt bredvid tomten vid Stenholmsvägen 1, till vilken daghemmets gårdsplan kan förstöras.

Ett ställe där utslagna nu håller till utomhus, den s.k. pelarsalen, finns där tomten för en ny affärsbyggnad är placerad. I Ilveskorpi-parken, nära Kallviksvägens kant, har det anvisats en ny byggnadsyta för ett skärmtak.

En del av Svartviksvägens östra ända och av parkområdet intill denna avskiljs till parkeringstomter för de bilplatser som hör till de nya byggnaderna. Ändhållplatsen för en matarbuss till metron flyttas intill



köpcentret. Trivsamheten i näromgivningen, gång- och cykelvägarna och säkerheten för dem som rör sig där utvecklas.

Den sammanlagda våningsytan uppgår till 5 250 m² vy. Våningsytan i kvartersområdet för servicebyggnader uppgår till sammanlagt 2 600 m² vy. Tomten för flervåningshus (seniorhus) har en våningsyta på sammanlagt 2 350 m² vy, varav 250 m² vy utgör sådana affärslokaler eller offentliga lokaler som tjänar boendet. I parken har det upptagits våningsyta för en parkbyggnad på 300 m². På tomten för offentlig närservice har det inte upptagits någon våningsyta.

Föredraganden

Utgångspunkter

I landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006 av miljöministeriet, är planeringsområdet upptaget som område för tätortsfunktioner. Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området upptaget som höghusdominerat område och stadspark. Området är betydelsefullt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen. Detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplanen nr 6310, fastställd 1.7.1970. I det nya daghemmets omgivning gäller detaljplanen nr 11894, fastställd 17.3.2010.

Den obebyggda tomten 54052/3 öster om köpcentret är kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och har byggrätt för 1 805 m² vy (tomtexploateringsstalet 0,6). Daghemmet Meritåhtis tomt 54057/4, som inte har bildats men som följer detaljplanen och tomtindelningen, utgör kvartersområde för byggnader för social verksamhet. Byggrätten för tomten uppgår till 1 770 m² vy (tomtexploateringsstalet 0,3). Resten av området utgör gatu-, park- och vattenområde.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området och byggd miljö

Planeringsområdet är beläget i norra delen av Mellersta Nordsjö. Till planeringsområdet hör en obebyggd tomt för allmänna byggnader, daghemmet Meritåhtis tomt vid Stora Ullholmsvägen och gatu- och parkområden kring dessa. Det nuvarande köpcentrets tomt ingick i det första detaljplaneförslaget, men har avgränsats från det ändrade förslaget.



Typiskt för omgivningen är glest bebyggda stora bostadskvarter med omfattande grönzoner emellan. Det gamla köpcentret, ritat av Lauri Silvennoinen, är en byggnad delvis i två våningar från 1965 med platt tak. Väster om köpcentret finns Ilveskorpiparken, sjön Kangaslampi, låga lamellhus längs Svartviksvägen och höga punkthus som landmärken vid Stenholmsvägen. Dessa utgör en helhet i stadsbilden som företräder 1960-talets principer för förortsplanering. Ilveskorpiparken iståndsattes år 1998.

Enligt stadsmuseets köpcenterinventering är det fråga om ett arkitektoniskt högklassigt köpcenter med betydande historiska värden och miljövärden. Stadsmuseet har gett ett förhandsutlåtande, enligt vilket byggnaden bör skyddas genom detaljplanen.

Området ansluter sig till Nordsjö centralpark, som utgör en sammanhängande parkkorridor och gång- och cykelväg söderut till Nordsjö metrostation och havsstranden och till vidsträckta rekreatiomsområden i norr. Mitt i centralparken finns daghemmet Meritähti. Stora vändplatser i ändan av Svartviksvägen och Stora Ullholmsvägen tjänar också som parkeringsplatser. Området öster om köpcentret är odifferentierat med en oklar och bakgårdsaktig stämning. På den obebyggda tomten har den s.k. pelarbaren funnits, ett skärmtak för utslagna som byggts inom ramen för förortsprojektet. Skärmtaket har förstörts och något nytt har än så länge inte byggts.

Service

I köpcentret finns en dagligvarubutik, restauranger, vissa företag och andra tjänster, såsom Nordsjö förortsstation. Serviceutbudet har med åren blivit ensidigare.

I en utredning om utvecklingen av nätet av dagligvarubutiker i östra Helsingfors (stadsplaneringskontoret 2004) konstateras det bl.a. att det finns behov av att förnya norra köpcentret i Nordsjö och behov av fler lokaler för dagligvarubutiker. Att utveckla nätet av närbutiker i Mellersta Nordsjö har också konstaterats vara ett lokalt mål.

Daghemmet Meritähtis nuvarande byggnad har visat sig vara i dåligt skick och den kommer troligen att rivas inom de närmaste åren. För att säkerställa daghemstjänsterna i området behövs det ett nytt daghem av minst samma storlek. Genom detaljplaneändringen för Stenholmsvägen 1 har det bildats ett kvartersområde för offentlig närservice med tanke på daghemmet. Byggarbetena på daghemmet inleds under år 2012.

Trafik



Tomtgatan Svartviksvägen är en återvändsgata med köpcenterkvarteret i ändan. Den ansluter sig i väster till den lokala matargatan Kallviksvägen. Svartviksvägen korsar Jungfruholmsvägen till området med flervåningshus och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Enligt trafikräkningar hösten 2011 uppgår trafikvolymen på Svartviksvägen till ca 1 600 fordon/dygn. Den nuvarande beräknade trafikvolymen på Stenholmsvägen är utifrån kalkyler med datorsimulering ca 700 fordon/dygn.

Från kollektivtrafiksypunkt är läget problematiskt: hållplatser för de nuvarande busslinjerna 78 och 90 finns på Kallviksvägen ca 250 m från köpcentret. Av stadsdelslinjerna Jouko kör J90 ända fram till köpcentret och J96 till vändplatsen på Stora Ullholmsvägen.

Bostadsgatorna i området är återvändsgator, vilket leder till att körvägarna inom området är relativt långa i förhållande till det direkta avståndet. Till följd av detta har det i någon mån förekommit olovlig biltrafik på gång- och cykelstråken i området.

Köpcentret har ett bra läge vid kanten till centralparken i Nordsjö från gång- och cykeltrafikens synpunkt. Nordsjö parkstig är områdets viktigaste gång- och cykelstråk och en del av huvudstråken i Nordsjö. En tvärförbindelse för gång- och cykeltrafik från Kallviksvägen mot Porslaxvägen löper genom planeringsområdet.

Naturmiljö

I parkområdena och på de obebyggda tomterna växer ett talldominerat trädbestånd i nästan naturligt skick. På en smal del av centralparken invid daghemstomten har en gräsmatta anlagts. Omgivningen kring Kangaslampi är anlagd park.

Skyddsobjekt

Enligt stadsmuseets köpcenterinventering är den befintliga köpcenterbyggnaden invid detaljplaneområdet ett arkitektoniskt högklassigt köpcenter med betydande historiska värden och miljövärden. Stadsmuseet har gett ett förhandsutlåtande om byggnaden, enligt vilket den bör skyddas genom detaljplanen.

Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

Markbeskaffenhet

Enligt de uppgifter som finns att tillgå består marken väster om köpcentret av lera och torvområde. Torvskiktet ovanpå leran är över 3 m tjockt. Vid köpcentret består marken av ett lerrandområde, där



sandskiktet ovanpå leran är över 3 m tjockt, och av ett 1–3 m tjockt lerskikt ovanpå ett moränskikt. I korsningen mellan Svartviksvägen och Jungfruholmsvägen beräknas sandskiktet ovanpå leran vara 1–3 m tjockt. I övrigt består marken huvudsakligen av friktionsjord. Öster om Svartviksvägen går berget ställvis nära markytan och delvis i dagen.

Planeringsområdet är beläget i ett grundvattenområde och delvis i fjärrskyddszonen för Hautala vattentäkt (kommunmapp över grundvattenområden i Helsingfors 23.6.1994).

Miljöstörningar

Norr om Kangaslampi, vid Svartviksvägen 3, har tidigare verkat en servicestation. Undersökningar år 1998 har visat att den har förorenat marken åtminstone på själva servicestationstomten.

Mål

Stadens allmänna mål

Stadsplaneringskontoret har bl.a. följande allmänna mål:

- att effektivisera användningen av stadsstrukturen
- att sanera förorter samt att utveckla och kompletteringsbygga de befintliga områdena
- att styra byggandet i närheten av den befintliga infrastrukturen
- att planlägga på ett sätt som utvecklar olika centrum för lokal service och närservice.

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors utgör området en del av ett kulturhistoriskt värdefullt bostadsområde från 1960-talet. Eventuella ändringar ska anpassas till den ursprungliga detaljplanen för området och dess arkitektoniska anda.

Mål för områdets funktioner, dimensioner och miljö kvalitet

Utveckling av servicecentret

Målet för detaljplaneändringen är att trygga verksamhetsförutsättningarna för den nuvarande servicen i köpcentret, för stadens service och för en eventuell invånarpark samt att skapa förutsättningar för att servicen kan utvidgas i framtiden. Köpcenterkvarterets disposition bestäms flexibelt så att den ger möjligheter att utveckla såväl den offentliga som den kommersiella servicen. Byggrätten dimensioneras på basis av servicebehovet samt utgångspunkterna för stadsbilden och byggnadsskyddet. Utöver funktionaliteten är målet att skapa förutsättningar för utveckling av området i närheten av köpcentret som en trivsamt miljö att utträtta



ärenden och vistas i. Målet är dessutom att förbättra kollektivtrafikförbindelserna till köpcentret.

Enligt socialverket bör det finnas beredskap att förlägga service till området i framtiden. Socialverket är intresserat av att placera en del funktioner (förortsstation, äldreomsorg och sysselsättningservice) till det utbyggda köpcentret eller i anslutning till andra av stadens servicelokaler. Socialverket utreder också möjligheten att anlägga en invånarpark i området. Verksamhetsidén för en invånarpark är att ge tillfälle till aktiviteter för fler besökarkategorier än de traditionella lekparkerna gör.

Kompletteringsbyggande

I närområdet kring köpcentret utreds möjligheterna till kompletteringsbyggande. Målet är att bygga tillgängliga bostäder på gångavstånd från köpcentret. Byggrätten för kompletteringsbyggande dimensioneras utifrån de stadsbildsmässiga utgångspunkterna.

Mål för skydd och utveckling av området från 1960-talet

Köpcentret med omgivning är en viktig del av bostadsområdet från 1960-talet i Mellersta Nordsjö. Stadsplaneringsnämnden har godkänt följande mål för skydd och utveckling av området:

1. De värdefulla särdragen för området ska vara utgångspunkten för planeringen och förverkligandet.
2. Kvarterens strukturering samt byggnaderna och konstruktionerna ska bevaras.
3. Det är möjligt att kompletteringsbygga, om det kan förverkligas så att de värdefulla särdragen för området bevaras.
4. Gårdsområdenas ursprungliga särdrag bevaras. Gårdarna får inte omgärdas. Parkeringen löses på ett sätt som passar områdets karaktär.
5. Grönområdena, centralparken och idrottsparken bevaras som omfattande enhetliga områden och deras ursprungliga särdrag bevaras.
6. Skogsnaturens livskraft tryggas. Igenvuxna växtlighetsområden gallras och siktlinjer röjs. Dalparkerna bevaras och sköts.
7. De för stadsbilden viktiga randzonerna bevaras. Strukturen på gatuområdena, som är typisk för området, bevaras. Livskraften hos skogarna intill gatuområdena och hos parkerna tryggas genom att sköta dem.

Detaljplaneändringens innehåll

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



29.08.2012

Kaj/26

Allmän motivering och beskrivning

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla köpcentrets område som centrum för den kommersiella och offentliga närservicen i Mellersta Nordsjö. På tomten invid det befintliga köpcentret anvisas det i detaljplanen en våningsyta på 2 600 m² för en servicebyggnad.

I anslutning till köpcentret, nära servicen, har det planerats en tomt för flervåningshus, främst med tanke på seniorbostäder.

Ändhållplatsen för en matarbus till metron placeras invid köpcentret. Med tanke på det ökande parkeringsbehovet vid köpcentret och boendeparkeringen för seniorhuset ändras en del av gatu- och parkområdet till parkeringstomt. Gång- och cykelförbindelserna förbättras.

Daghemmet Meritähti, som är i dåligt skick, rivs. Tomten ändras till park, vilket gör det möjligt att anlägga en invånarpark med en byggnad som tjänar denna. Nordsjö centralpark blir en sammanhängande parkkorridor. En ny daghemstomt har anvisats vid köpcentret genom en detaljplaneändring för Stenholmsvägen 1. I denna detaljplaneändring anvisas det en tomt bredvid tomten vid Stenholmsvägen 1, till vilken daghemmets gårdsplan kan förstöras.

Ett ställe där utslagna nu håller till utomhus, den s.k. pelarsalen, försvinner på tomten för den nya affärsbyggnaden. I Ilveskorpiparken, nära Kallviksvägens kant, har det reserverats en ny byggnadsyta för ett skärmtak.

De nya byggnaderna utgör avslutningar på gatu- och parkvägsvyerna där centralparken kröker sig, och de bildar stadsbildsmässigt en lämplig knutpunkt som avviker från den öppna stadsstrukturen i Mellersta Nordsjö och som är lämplig för ett servicecenter. Den väsentliga stadsbilden sedd från Ilveskorpiparkens håll bevaras oförändrad med sina värdefulla särdrag.

Dimensionering

Ändringsområdet har en areal på 7,03 ha. Därav utgör 0,45 ha kvartersområde för servicebyggnader, 0,13 ha kvartersområde för bostadshus, 0,13 ha kvartersområde för offentlig närservice, 0,11 ha kvartersområde för bilplatser, 4,69 ha parkområde, 1,15 ha vattenområde och 0,38 ha gatuområde.

Den sammanlagda våningsytan uppgår till 5 250 m². Våningsytan i kvarteret för servicebyggnader omfattar 2 600 m². Den sammanlagda våningsytan på tomten för flervåningshus uppgår till 2 350 m², varav 250 m² utgör våningsyta för affärslokaler eller offentliga lokaler som



tjänar boendet. I parken har det upptagits en våningsyta på 300 m² för en parkbyggnad. På tomten för offentlig närservice har det inte upptagits någon våningsyta. Antalet nya invånare i området när detaljplanen genomförs blir ca 85 (1 invånare/40 m² vy).

Kvartersområde för servicebyggnader (P)

Gränserna för den befintliga obebyggda tomten för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och för gatuområdena ändras och tomten omdisponeras. Byggrätten för den nya tomten 54052/4 uppgår till 2 600 m² vy. Nybyggnaden bör följa takfotslinjerna på köpcentret invid och anpassa sig till den ursprungliga arkitekturen.

Genom kvartersområdet bildas ett servitut för servicekörning till granntomterna. Bilplatserna för tomten är förlagda till LPA-tomterna invid. På tre sidor av tomten har det bildats ett servitut för gång- och cykeltrafik. Mot Nordsjö parkstig breddas servitutet till en öppen plats. Denna ska anläggas som ett högklassigt offentligt utomhusrum med hjälp av ytmaterial, bänkar, planteringar och armaturer. Delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning får förläggas till dessa tomtdelar.

Kvartersområde för flervåningshus med bostäder för äldre (AKS)

I östra ändan av Svartviksvägen bildas i ett park- och gatuområde den nya tomten 54052/6, där det får byggas ett bostadshus i sex våningar med i första hand seniorbostäder. Utöver bostadsvåningsytan på 2 100 m² får det byggas offentliga eller kommersiella lokaler som tjänar de boende på högst 250 m² vy i första våningen. På vinden får det byggas bastur och gemensamma lokaler utöver bostadsvåningsytan.

Vid södra tomtgränsen planeras ett servitut för gång- och cykeltrafik, som hänför sig till det område på granntomten som ska bli en öppen plats. Bilplatserna för tomten och platser för besöksparkering anläggs på LPA-tomterna invid. Byggnadens fasader ska anpassas till den rådande stilen i området och balkongerna ska dras in från fasadlinjen. Byggnadens fasad ska huvudsakligen bestå av vitt stenmaterial.

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

Ett smalt parkområde utmed ändan av Svartviksvägen och en del av gatuområdet ändras till kvartersområden för bilplatser, till vilka det får förläggas bilplatser för kvarteret för servicebyggnader och seniorhuset (AKS). Kvartersområdena ska differentieras med trädplanteringar och de ska anläggas så att de tillsammans med gatuområdet utgör en helhet. På en av tomterna ska det gå att placera en lokal plats för djupinsamling av återvinningsbart avfall.

Kvartersområde för allmänna byggnader (YL)



För ett område vid Stenholmsvägen intill detaljplaneområdet har det utarbetats en detaljplaneändring med tanke på en ny daghemstomt. Det område som detaljplaneändringen för daghemmet gäller har av orsaker som hänför sig till tidsschemat avskilts från området för detaljplaneändringen för köpcentret. Gårdsplanen på daghemstomten förstoras in på detaljplaneområdet för köpcentret genom att parkområde upptas som tomt för allmänna byggnader. Den nya tomten 54058/4 bildas, på vilken det inte finns någon bygg rätt. I norra delen av tomten har det anvisats ett servitut för gång- och cykeltrafik och en ledningsgränd för delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning.

Trafik

Ändhållplatsen för en matarbus till metron flyttas från Kallviksvägen till ändan av Svartviksvägen. Ändan av Svartviksvägen ändras också delvis till kvartersområde för bilplatser. Gång- och cykelstråken i detaljplaneområdet ordnas så att täckande och trygga förbindelser bevaras åt olika håll.

Det nuvarande gång- och cykelstråket Puhosstigen ändras till en tomtdel där det finns ett servitut för gång- och cykeltrafik och där det får byggas delar av det allmänna nätet för teknisk försörjning. Servicekörningen till affärsbyggnaderna ordnas med hjälp av ett servitut från Svartviksvägen över tomten 54052/4, vilket dessutom tjänar daghemstomten.

Nordsjö parkstig flyttas. Inom detaljplaneområdet ändras den från gatuområde till en områdesdel i ett parkområde reserverad för gång- och cykeltrafik. En del av den stora vändplatsen på Stora Ullholmsvägen ändras till parkområde. På den förminskade vändplatsen reserveras det lastbilsplatser för invånarnas lastbilar.

Service

När köpcenterkvarteret blir större ökar utbudet inom dagligvaruhandeln: detaljplanen gör det möjligt att förlägga en ny dagligvarubutik på ca 1 500 m² vy till kvartersområdet. Dessutom kompletteras köpcentret med småbutiker och kommunal service (bl.a. socialverkets förortsstation).

Tjänsterna för äldre, som stöder den åldrande befolkningen i området, förbättras i och med servicebyggnaden och seniorhuset. På daghemstomten som ändras till park går det att bygga en invånarpark med inomhuslokaler. I nordvästra hörnet av Ilveskorpiparken är det möjligt att bygga ett nytt skärmtak under vilket utslagna kan vistas. Verksamheten där styrs av förortsstationen.

Natумiljö



I de områden som utgör park bevaras naturmiljön oförändrad, fränsett på platsen för daghemmet Meritåhtis tomt, som omdisponeras. Naturmiljön på de befintliga obebyggda tomterna och i parkzonen mellan dessa ändras till bebyggelse, dock så att en del av det nuvarande trädbeståndet på den nya daghemstomten bevaras. En smal parkskog i naturtillstånd vid Svartviksvägens norra kant anläggs som en del av en parkeringstomt.

Grundvatten

Byggandet får inte leda till att grundvattnet förorenas, grundvattenytan sjunker eller grundvattenflödet minskar. Vid byggandet ska byggsättsanvisningarna för byggande i ett viktigt grundvattenområde följas (byggnadstillsynsverket 15.6.1990/30.11.2004, justerade 10.11.2008).

Samhällsteknisk försörjning

Det finns ett samhällstekniskt nät i området.

För att detaljplanen ska kunna genomföras måste ledningar flyttas och ändringar göras i det befintliga nätet. På tomten 54052/4 måste det byggas en lokal för en transformatorstation med tanke på eldistributionen.

Markens byggbarhet och renhet

Enligt de uppgifter som finns att tillgå fördelar sig marken i ett område med friktionsjord och i områden med mjuk mark. Byggnaderna grundläggs i området med friktionsjord på marken och i området med mjuk mark på stödpålar som går ned till det bärande skiktet.

Norr om Kangaslampi, vid Svartviksvägen 3, har det tidigare funnits en servicestation, som har orsakat markföroreningar åtminstone inom servicestationstomten. De nya områden som bebyggs efter detaljplaneändringen är belägna över 250 m från servicestationstomten. Grundvattnet i Botby grundvattenområde strömmar huvudsakligen mot söder och mot Botbyviken så att det har bedömts vara osannolikt att oljeföreningar kan ha spridit sig från den f.d. servicestationstomten mot bebyggelseområdena.

Dagvatten

Byggnaderna i detaljplaneområdet bör få gröna tak och rent regnvatten från taken ska infiltreras i marken på tomterna.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för samhällsstrukturen och den byggda miljön



Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen och skapar förutsättningar för det nuvarande köpcentret att bli större och utvecklas som ett närservicecentrum.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förlägga en koncentration av detaljhandelsbutiker till området. Vilka konsekvenser förstoringen av köpcentret har för utvecklingen av Nordsjö lokalcentrum har bedömts i en separat utredning om det nuvarande utbudet och nya projekt inom dagligvaruhandeln i Nordsjö (stadsplaneringskontoret 2009). Enligt utredningen innebär varken det projekt som nu blir möjligt eller det affärsbyggnadsprojekt som planeras för närområdet något hot för det närliggande lokalcentrumet eller för utvecklingen av köpcentret Columbus. I det ändrade detaljplaneförslaget är butiksvåningsytan 500 m² mindre än i utredningen. Konsekvenserna är därför mindre och de anses inte till sin storlek vara jämförbara med en i lagen avsedd stor detaljhandelsenhet.

Konsekvenser för arrangemangen för trafik och teknisk service

Då köpcenterkvarteret blir större och får ett bredare utbud och då seniorhuset byggs ökar personbilstrafiken på Svartviksvägen med ca 1 800 fordon om dygnet. Å andra sidan kan den bättre närservicen minska trafiken till områdescentrumet. Detaljplaneförslaget medger dessutom att hållplatsen för matarbussen till metron flyttas invid köpcentret. När flyttningen blir verklighet förbättras kollektivtrafikförbindelserna till området.

Enligt en utredning från 2010 om parkeringen av lastbilar i Nordsjö finns det några lastbilar som parkerar i köpcentrets näromgivning. Med anledning av utredningen och invånarrespons reserveras det några lastbilsplatser på vändplatsen på Stora Ullholmsvägen för att problem med lastbilsparkering ska undvikas i fortsättningen.

När AKS-tomten har bebyggts går det inte längre att längs centralparkskanten dra en kollektivtrafikförbindelse mellan köpcentret och norra Nordsjö på det sätt som anges i programmet för deltagande och bedömning.

Nybyggandet stöder sig på de befintliga tekniska näten, och ledningar måste i någon mån flyttas på grund av byggarbetena. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste en lokal för en transformatorstation byggas i kvartersområdet för bostads-, affärs- och servicebyggnader.

Konsekvenser för naturen och landskapet

Den nuvarande obebyggda Y-tomten med skog och en del av det nuvarande parkområdet bebyggs. Å ena sidan minskar detta lokalt på



den skogsnatur som upplevs vara en del av Nordsjö centralpark, men å andra sidan breddas centralparken då den befintliga daghemstomten ändras till park. Parkerings- och gatuarrangemangen norr om köpcentret kräver att träd fälls i den nuvarande parken vid gatukanten, vilket kompenseras genom trädrader som planteras på parkeringstomten.

Grundvattenskyddet och avledningen av dagvatten har behandlats ovan som separata punkter.

Konsekvenser för människornas hälsa, säkerheten, olika befolkningsgruppers verksamhetsbetingelser i den närmaste omgivningen, de sociala förhållandena och kulturen

Den nya servicen, det tillgängliga seniorhuset och invånarparken förbättrar invånarnas och i synnerhet barnfamiljernas och de äldres levnadsförhållanden och verksamhetsbetingelser i området.

Parkområdet och köpcentret blir tryggare än nu i och med att stadsrummet blir redigare och den sociala kontrollen ökar.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Tillbyggnaden effektiviserar användningen av den befintliga samhällstekniska infrastrukturen.

Att detaljplanen genomförs innebär för staden kostnader på ca 600 000 euro exkl. moms. Kostnaderna fördelas på följande sätt: gator och allmänna områden 300 000 euro, elnät 80 000 euro, flyttning av vatten- och avloppsledningar 200 000 euro och flyttning av fjärrvärmeledningar 20 000 euro.

Kostnaderna omfattar inte en eventuell flyttning av en telekabel inom kvartersområdena för bilplatser.

Konsekvenser för servicen och näringsverksamheten

Att detaljplanen genomförs inverkar positivt på den kommersiella och sociala servicen i området. Enligt en utredning förbättrar förstoringen av köpcentret i Nordsjö det lokala utbudet inom handeln och svarar mot efterfrågan i området. Också konkurrensen inom dagligvaruhandeln ökar i området. Den nya butiken är ungefär lika stor som den befintliga butiken i köpcentret och dess eventuella utbyggnadsdel. Konkurrenssituationen är därmed balanserad.

Förstoringen av köpcentret har enligt utredningen inga betydelsefulla konsekvenser för servicen i områdescentrumet Columbus, eftersom invånarantalet i Nordsjö under de närmaste åren ökar mest i Solvik och Havs-Rastböle.



Genomförande

Utbyggnaden av området kräver smärre flyttningar i de tekniska nätverken.

YIT Byggnads Ab har reserverat tomten för servicebyggnader.

Stadens behov av servicelokaler kan tillgodoses smidigt så att lokaler kan förläggas såväl till kvartersområdet för affärsbyggnader, till daghemsbyggnaden vid Stenholmsvägen som till bottenvåningen i seniorhuset.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Växelverkan i anslutning till programmet för deltagande och bedömning och beredningen av planeringsprinciperna för köpcentret har ordnats tillsammans med dem som planerar området norra Nordsjö.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse. Samtidigt med skrivelsen fick de programmet för deltagande och bedömning (daterat 18.12.2002). Projektet presenterades vid ett möte för allmänheten 21.1.2003. Att detaljplanen är under beredning har meddelats i planläggningsöversikten sedan år 2003.

Ett uppdaterat program för deltagande och bedömning (daterat 24.3.2006) skickades till intressenterna i mars 2006. Programmet och olika alternativa placeringar för servicelokalerna presenterades vid ett möte för allmänheten 5.4.2006.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt det uppdaterade program för deltagande och bedömning som utgör bilaga (daterat 26.2.2009).

Programmet för deltagande och bedömning, utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 4–24.3.2009. En detaljplanejour med anledning av utkastet hölls 9.3.2009 på förortsstationen.

I anslutning till beredningen av detaljplaneutkastet har stadsplaneringskontoret i samarbete med YIT Byggnads Ab ordnat två möten för intressentgrupper på Nordsjö förortsstation (23.10.2008 och 6.4.2009). Företrädare för bostadsaktiebolagen i området, invånarorganisationerna i Nordsjö, Vuosaaren Liikekeskus Oy och socialverket deltog i mötena.

Myndighetssamarbete

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



Under beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med socialverket, utbildningsverket, fastighetskontoret, stadsmuseet, byggnadskontoret, affärsverket trafikverket (HST) och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Innan detaljplanen behandlades i nämnden ombads stadsmuseet och socialverket att ge utlåtande.

Myndigheternas ställningstaganden gällde behovet att skydda den befintliga köpcenterbyggnaden, eventuella markföreningar, hur servicelokalerna räcker till i framtiden, behovet av en noggrannare trafikplan och planläggningstekniska detaljer.

Åsikter

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen kom det in 63 skrivelser med åsikter, varav 41 gällde programmet för deltagande och bedömning och planeringsprinciperna, 18 detaljplaneutkastet och 4 det ändrade detaljplaneförslaget. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna gällde områdets utveckling och service, det befintliga köpcentrets ställning i projektet, trafik- och parkeringsarrangemangen, värdena och kompletteringsprinciperna i området från 1960-talet, daghemmets utformning och läge, återvinningsställets placering, avsaknaden av en ungdomsgård och läget för ett skärmtak för utslagna.

Åsikterna om det ändrade detaljplaneförslaget gällde karaktären för verksamheten i invånarparken, parkeringsplatsen för lastbilar, seniorhusets höjd och läge, antalet parkeringsplatser och lägena för daghemmet, återvinningsstället och skärmtaket för utslagna.

Åsikterna har i planlägningsarbetet beaktats så att trafik- och parkeringslösningarna och lägena för skärmtaket och återvinningsstället har justerats.

I rapporten om växelverken ingår sammandrag av åsikterna om detaljplaneutkastet och av bemötandena till dessa i större utsträckning.

Förslaget framlagt, utlåtanden och anmärkning

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 19.2–22.3.2010. Affärsverket Helsingfors Energi, direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden och närings-, trafik och miljöcentralen har gett utlåtande om förslaget. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Utlåtanden



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att affärsbyggandet gäller en butikskoncentration vars konsekvenser inte kan jämföras med konsekvenserna av en stor detaljhandelsenhet. Det behövs inte någon detaljplanebestämmelse om en stor detaljhandelsenhet.

Av skyddsskäl bör maximivåningsytan separat för vardera dagligvarubutiken på tomten framgå av detaljplanebestämmelserna. Bestämmelserna bör gälla våningsytan i stället för lokalerna. De termer som i detaljplaneförslaget används för de mindre butikerna bör förtydligas i enlighet med miljöministeriets handbok. Verksamhetsprinciperna enligt Helsingfors stads dagvattenstrategi bör beaktas i detaljplanen genom detaljplanebestämmelser och genom utredningar som fogas till detaljplanebeskrivningen.

Direktionen för stadsmuseet anser att skyddsmålen för den värdefulla köpcenterbygganden har beaktats väl i detaljplanen. Kompletteringsbyggandet är väl anpassat till den glest bebyggda omgivningen.

Fastighetsnämnden anser att skyddsbeteckningen i förslaget utgör ett hot för det befintliga köpcentret med närmaste omgivning. Skyddsmålet har försvårat förhandlingarna mellan Vuosaaren Liikekeskus Oy och YIT Byggnads Ab, som reserverat tomten, och det har inte uppstått något samförstånd om hur de ska kunna utveckla kvarteret tillsammans. Byggnadsskyddet kan också stå i vägen för svåra ombyggnadsbeslut och investeringar i det ömsesidiga fastighetsbolaget och leda till att byggnaden förfaller och trivseln i näromgivningen minskar. Då kan skyddsbestämmelsen leda till ett slutresultat tvärt emot målen.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar att ändhållplatsen för bussar och vändplatsen är för små och trafikarrangemangen i korsningsområdet orediga. Planteringsområdena inom LPA-området bör vara gatuområden utan planteringar. Svartviksplatsen bör hänföras till kvartersområdet. Ansvar för de centrala gång- och cykelstråken bör vila på en och samma aktör och stråken bör inte upptas som servitut på tomterna. Byggnadsytorna bör anges så att byggnaderna och service- och räddningsvägarna för dessa ryms på tomterna. I AKS-kvartersområdet bör det upptas en förbindelse för servicekörning och en räddningsväg i detaljplanen. Räddningsvägar bör inte dras genom parken. Detaljplanen saknar en beteckning för en områdesdel reserverad för vatten- och energiförsörjningsledningar.

Räddningsnämnden, miljöcentralen, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att påpeka om detaljplaneförslaget.

Genmäle



Med anledning av utlåtandena har detaljplanebestämmelserna ändrats bl.a. när det gäller affärsbyggandet och hanteringen av dagvatten. Trafikarrangemangen i området har ändrats och gjorts redigare.

Tomten för det befintliga köpcentret har med anledning av anmärkningen avgränsats från detaljplaneområdet, och frågan om byggnadsskydd gäller därmed inte detta detaljplaneförslag. Kvartersområdet för affärsbyggnader, till vilket en stor detaljhandelsenhet får förläggas (KM-1) har ändrats till kvartersområde för servicebyggnader. Ytbegränsningarna har ändrats så att de gäller våningsytorna. Detaljplaneförslaget har kompletterats med bestämmelser om hanteringen av dagvatten.

Ändhållplatsen för bussar och vändplatsen har flyttats till ändan av Svartviksvägen och dess storlek har justerats. Med anledning av utlåtandet har en öppen plats och en gata för allmän gång- och cykeltrafik ändrats till kvartersområde, där det finns ett för gång- och cykeltrafik reserverat område som ska byggas som ett högklassig offentlig utomhusutrymme. I och med att tomten för det gamla köpcentret har avgränsats från detaljplaneområdet, går det inte längre att dra gång- och cykelvägar genom området utan servitut. AKS-kvartersområdet har ändrats så att det är möjligt att ordna räddningsvägar och en serviceförbindelse inom kvartersområdet. Platserna för dessa behöver dock inte anges i detaljplanen. Beteckningarna för nätverken för teknisk försörjning har kompletterats i detaljplaneförslaget.

Anmärkning

Vuosaaren Liikekeskus Oy gjorde 21.1.2010 en anmärkning mot detaljplaneförslaget, i vilken bolaget anser skyddsbestämmelsen för det ursprungliga köpcentret vara orimlig. Skyddsbestämmelsen ansågs inte främja detaljplanemålen. Detaljplaneförslaget omöjliggör trygga serviceförbindelser och ett täckt serviceområde. Bolaget ser ingen anledning till eller har något behov av parkeringsarrangemangen på köpcentrets tomt i detaljplaneförslaget. Bolaget föreslår att det ska få förvärva ett tilläggsområde av staden med tanke på servicearrangemangen.

Enligt bolaget finns det inte behov av en ny affärsbyggnad av den storlek som föreslås i detaljplanen, eftersom det inte har uppstått någon ny kommersiell efterfrågan då kompletteringsbyggandet i Svarta backens och Bastövägens område blev skrinlagt. Det finns också nu tomma affärslokaler i köpcentret.

Vuosaaren Liikekeskus Oy kräver att detaljplaneändringen ska återremitteras för ny beredning och hoppas att bolaget och staden i samråd utreder möjligheterna att använda området.



29.08.2012

Kaj/26

Genmäle

Med anledning av anmärkningen har Vuosaaren Liikekeskus Oy:s tomt strukits i det ändrade detaljplaneförslaget. Ett serviceområde har ordnats som ett körservitut på granntomten.

Det ändrade förslaget framlagt, åsikter och ställningstaganden

Det med anledning av utlåtandena ändrade förslaget hölls framlagt på nytt 27.2–19.3.2012. Sex ställningstaganden och fyra skrivelser med åsikter lämnades in om förslaget. Dessutom kom det in muntliga åsikter.

Åsikter

I åsikterna anses innehållet i förslaget till detaljplaneändring gå i rätt riktning och det anses vara värt att utveckla området. I åsikterna tas det ställning bl.a. till hur funktionerna placeras och parkeringen ordnas i detaljplaneområdet.

Ställningstaganden

Räddningsverket och miljöcentralen har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring. Fastighetskontorets lokalcentral, ungdomscentralen, affärsverket trafikverket, utbildningsverket och socialverket har ingenting att yttra om ändringsförslaget.

Stadsmuseet anser det vara beklagligt att det genom detaljplaneändringen inte går att säkerställa att det kulturhistoriskt värdefulla köpcentret bevaras, utan köpcentret har lämnats utanför detaljplaneområdet. Bestämmelserna om nybyggande i ALY-kvarteret är dock avsedda att få till stånd en helhet med det ursprungliga av Lauri Silvennoinen ritade köpcentret som utgångspunkt för planeringen.

Fastighetsnämndens tomtavdelning konstaterar att tillbyggandet i näromgivningen kring det gamla köpcentret är värt att understödja, men föreslår att det ska dryftas om hela östra ändan av Svartviksvägen kan genomföras som LPA-område med en områdesdel i söder reserverad för allmän gång- och cykeltrafik. På detta sätt skulle området visuellt och funktionellt blir mer enhetligt, då en och samma aktör skulle både bebygga och upprätthålla området. När det föreslagna alternativet undersöks bör det utredas hur de som anlägger de kommunaltekniska anordningarna förhåller sig till lösningen.

Byggnadskontoret anser det vara bra och motiverat att den öppna platsen och stigarna kring denna hänförs till tomterna. Vändplatsen och hållplatsen för bussar är trång och det är önskvärt att dimensioneringen och antalet parkeringsplatser justeras. Detaljplaneförslaget beaktar centralparkens värde och kontinuitet väl. Det normativa skärmtaket för



utslagna i detaljplanen anses vara problematiskt och det bör övervägas om beteckningen kan strykas.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) påminner att det för linje 90 bör reserveras en alternativ och tillräckligt stor plats för en ändhållplats i stället för den hållplats som planlaggs till park. Linjen trafikeras med boggimateriel. Hållplatserna bör planeras i samråd med HRT. Dessutom utgår HRT från att gång- och cykelförbindelserna ska vara raka, tillgängliga och trygga. De planeringslösningar som gäller kollektivtrafiken bör utarbetas i nära samråd med HRT.

Genmäle

Det av tomtavdelningen föreslagna sammanhängande LPA-området har slopats under beredningsarbetet för att det ska bli möjligt med kompletteringsbyggande i kanten av Nordsjö centralpark. Det är ändamålsenligt att i öster utsträcka gatuområdet ända till seniorhusets tomt, så att det i fortsättningen går att planlägga två tomter för bostadshus efter varandra. Det är inte möjligt att via ett LPA-område inrätta en körförbindelse som servitut över en annan tomt. Också byggnadskontorets tidigare utlåtande stöder den valda lösningen, liksom också det att områdesdelen för allmän gång- och cykeltrafik hänförs till tomterna. Busshållplatsen är i detaljplaneförslaget dimensionerad för boggimateriel. Trafikplanen med hållplatsarrangemang har efter ställningstagandet utarbetats i samråd med HRT.

Ändringar med anledning av anmärkningen och utlåtandena

Stadens förvaltningar och affärsverk hade inte någonting att invända mot det ändrade detaljplaneförslaget, fränsett fastighetskontorets tomtavdelning, som önskade ett sammanhängande kvartersområde för bilplatser i ändan av Svartviksvägen, och byggnadskontoret och samkommunen Helsingforsregionens trafik, som ville att det skulle granskas om dimensioneringen är tillräcklig för busslinjen och parkeringsplatserna. Med anledning av åsikterna har vändplatsen på Stora Ullholmsvägen i det ändrade detaljplaneförslaget förstörats så att de befintliga parkeringsplatserna för lastbilar delvis kan bevaras.

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av utlåtandena och anmärkningen ändrats på följande sätt:

Detaljplanekartan

- Tomten 54052/4 med beteckningar och bestämmelser har strukits i förslaget till detaljplaneändring.
- Kvartersområdet 54054/3 för bilplatser har delats i fyra delar och ett gatuområde.



- Svartviksplatsen och Svartviksstigen har ändrats till delar av kvartersområden.
- Kvartersområdet för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1) har ändrats till kvartersområde för servicebyggnader (P).
- Gränserna mellan kvartersområdet för bostadshus avsedda för seniorbostäder, parkområdet och gatuområdet har ändrats.
- Byggnadsytornas lägen i kvartersområdena har justerats.

Bestämmelserna och beteckningarna

- Beteckningen om ett obligatoriskt antal våningar i byggnaderna har strukits.
- Beteckningen för en byggnadsyta där det utöver våningsytan får uppföras en byggnadsdel i en våning har strukits.
- En beteckning för en byggnadsyta för ventilationsmaskinrum och utrymmen för andra anläggningar (tek) har lagts till.
- En beteckning för ett normativt återvinningsställe (jä) har lagts till.
- Detaljplanebeteckningarna för en öppen plats och en gång- och cykelgata har strukits.
- För hela detaljplaneområdet har det lagts till en bestämmelse om att rent regnvatten från taken ska infiltreras i marken på tomterna.
- I bestämmelserna om minimiantalet bilplatser och cykelplatser har bestämmelserna om kollektivbostäder och restauranglokaler strukits och bestämmelserna om bostäder getts lydelsen "bostäder 1 bp/110 m² vy, stadens hyresbostäder 1 bp/125 m² vy".

För AKS-kvartersområdet

- En bestämmelse om att balkongerna ska vara indragna från fasadlinjen har lagts till och i den bestämmelse som tillåter bostadskomplement utöver våningsytan har begränsningen "högst 15 % av den i detaljplanen angivna våningsytan" strukits.
- En bestämmelse om att yttertaken ska planteras har lagts till.

För det tidigare KM-1-kvartersområdet som nu är P-kvartersområde

- En bestämmelse om att yttertaken ska planteras har lagts till.

Det har dessutom gjorts små justeringar av teknisk natur i detaljplaneförslaget.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.



29.08.2012

Kaj/26

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 kartta, päivätty 21.1.2010, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11953 selostus, päivätty 21.2.2010, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.1.2010, täydennetty 12.6.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.08.2012

Kaj/26

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.08.2012 § 861

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin nro 54052 tontin nro 3, korttelin nro 54057 tontin nro 4 sekä katu-, puisto- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 11953 mukaisena. Muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 54146 ja 54147.

13.08.2012 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 240

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Ksv 0592_1, Mustalahdentie 2, karttaruutu L5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 21.1.2010 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54052 tontin 3, korttelin 54057 tontin 4 sekä katu-, puisto-, ja vesialueiden asemakaavan muutos ehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 54146 ja 54147) nro 11953 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavakartta:

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



- tontti 54052/4 on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen.
- autopaikkojen korttelialue 54054/3 on jaettu neljään osaan ja katualueeksi.
- Mustalahden aukio ja Mustalahdenpolku on muutettu korttelialueiden osiksi.
- liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiön (KM-1) on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P).
- vanhusten asuntoja varten tarkoitetun asuinrakennusten korttelialueen, puistoalueen ja katualueen rajoja on muutettu.
- rakennusalojen sijainteja korttelialueilla on tarkistettu.

Määräykset ja merkinnät:

- määräyksistä on poistettu merkintä ehdottomasti käytettävästä rakennuksen kerrosluvusta.
- merkintä rakennusosalasta, jolle saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen rakennuksen osan on poistettu.
- on lisätty merkintä ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden laittilojen rakennusosalasta (tek).
- on lisätty merkintä ohjeellisesta kierrätyspisteestä (jä).
- aukion ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kaavamerkinntät on poistettu.
- koko kaava-aluetta koskien on lisätty määräys puhtaiden kattovesien imeyttämistä maaperään tontilla.
- autopaikkojen ja polkupyörien pysäköimispaikkojen vähimmäismäärää koskevisista määräyksistä on poistettu asuntoloita ja ravintolatiloja koskeneet määräykset ja asuntoja koskevat määräykset on muutettu muotoon "asunnot 1ap/110k-m2, kaupungin vuokra-asunnot 1 ap/125 k-m2".

AKS-korttelialuetta koskien

- on lisätty määräys parvekkeiden toteuttamisesta julkisivulinjasta sisäänvedettyinä ja poistettu asumista palvelevat tilat kerrosalan



lisäksi sallivasta määräyksestä rajoitus "enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta".

- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.
entistä KM-1-, nykyistä P-korttelialuetta koskien
- on lisätty määräys vesikattojen toteuttamisesta viherkattoina.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisluontoisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Antti Varkemaa, arkkitehti, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Marko Härkönen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37229
marko.harkonen(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: +358931037087
inga.valjakka(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 17.4.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kiinteistöviraston tonttiosastolta lausuntoa Pohjois-Vuosaaren vanhan ostoskeskuksen lähiympäristön asemakaavamuutosehdotuksesta nro 11953. Lopullinen asemakaava-



muutosehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan ennen kesää.

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavamuutosehdotuksessa nro 11953 esitetty Pohjois-Vuosaaren vanhan ostokeskuksen lähiympäristön lisärakentaminen ja kehittäminen on kannatettavaa. Vanhan ostokeskuksen omistajan kanssa ei ole päästy jo vuosia jatkuneissa neuvotteluissa yhteisymmärrykseen vanhan ostokeskuksen ja sen lähiympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joten se on jätetty luonnoksen ulkopuolelle.

Tonttiosasto esittää vielä pohdittavaksi, olisiko tarkoituksenmukaista muodostaa yhteinen LPA-alue esitettyjen uudisrakennusten ja vanhan ostokeskuksen tontin eteen, mikä vuokrattaisiin ALY-tontille nro 54052/3 autopaikka-alueeksi toteutettavaksi, käytettäväksi ja ylläpidettäväksi. Kaavaan ja tämän kanssa tehtävään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettaisiin kuitenkin määräys kaupungin tai tämän määräämän oikeudesta käyttää aluetta bussiliikenteen päätepysäkinä ja LPA-alueen eteläreunaan osoitettaisiin yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tonttialueen osa. Tontin nro 54052/3 vuokralainen olisi velvollinen luovuttamaan AKS-tontille autopaikat käyttöön niiden toteutus- ja ylläpitokustannuksia vastaan. Tontti nro 54052/3 saisi käyttää koko alueelle toteuttamia autopaikkoja AKS-tontin valmistumiseen saakka.

Edellä mainitulla tavalla saattaisi muodostua uudisrakennusten eteen visuaalisesti ja toiminnallisesti yhtenäisempi alue verrattuna siihen, että se toteutetaan kahden eri hankkeen ja rakennusviraston toimesta mahdollisesti useammassa vaiheessa. Lisäksi alueen keskittäminen yhdelle todennäköisesti tehostaa alueen ylläpitoa varsinkin talvisin. Mikäli tällaista yhtenäistä LPA-aluetta päätetään tutkia, tulisi selvittää suotuvatko kunnallistekniikan toteuttajat toteuttamaan po. uudisrakennustonteille tarvittavan kunnallistekniikan yhtenäisen LPA-alueen läpi, jos niiden pysyvyys taataan maanvuokrasopimuksen ehdolla tai erillisellä rasitesopimuksella.

Tonttiosasto ei ole keskustelut yhtenäisestä LPA-alueesta tontin varauksensaajan kanssa.

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 14.3.2012

HEL 2011-001862 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.2.2012

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa korttelia 54052 ja tonttia 54057/4 sekä katu-, puisto- ja vesialueita koskevasta muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Pohjoisen ostoskeskuksen aluetta kehitetään Keski-Vuosaaren kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksena. Alueelle haluttaisiin rakentaa myös seniori- ja palveluasuntoja. Kaavaehdotusta on muutettu ja nykyisen ostoskeskuksen tontti on rajattu kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseon ostoskeskusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus luokiteltiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Sen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä, rakennus on hyvin säilynyt ja sen ympäristöarvo on erittäin merkittävä. Ostoskeskus on arkkitehti Lauri Silvennoisen suunnittelema. Modernistinen liikerakennus valmistui vuonna 1965. Rakennus liittyy olennaisesti Lauri Silvennoisen suunnittelemaan asuinkerrostaloalueeseen.

Aiemmassa kaavavaiheessa ostoskeskus kuului mukaan kaava-alueeseen ja sille esitettiin suojelutavoitteen mukaisesti sr-2 suojelumääräystä. Ostoskeskuksen omistava Vuosaaren Liikekeskus Oy kuitenkin vastusti suojelua, minkä seurauksena nyt esillä olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta ostoskeskuksen tontti on rajattu pois.

Vanhan ostoskeskuksen viereen, sen itäpuolelle, esitetään ALY-korttelia, asuin-, liike- ja julkisten palveluiden kortteli. Kortteliin voi rakentaa kahden kerroksen korkuisen rakennuksen, mutta osa pohjoissivua tulee olla yksikerroksinen. Vanhan ostoskeskuksen arkkitehtuurin mukaisesti myös uudisrakennusta kiertää katos. Määräyksissä todetaan, että räystäslinjan tulee noudattaa vanhan ostoskeskuksen räystäslinjoja ja arkkitehtuurin tulee sopeutua alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Myös ilmanvaihtokonehuoneista määrätään, ettei niitä saa sijoittaa toisen kerroksen yläpuolelle.

ALY—korttelin uudisrakentamista koskevilla määräyksillä pyritään aikaansaamaan kokonaisuus, jossa alkuperäisen Lauri Silvennoisen ostoskeskusrakennuksen on suunnittelun lähtökohtana. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin erittäin valitettavana, ettei kaavamuutoksella ole onnistuttu turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskuksen säilymistä vaan se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.



29.08.2012

Kaj/26

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi