



11.11.2015

Kaj/7

## § 295

### Detaljplaneändring för tomten 28264/3 i Krämertsskog (nr 12345, Krämertsvägen 2)

HEL 2014-014894 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 28264 i 28 stadsdelen (Äggelby, Krämertsskog) enligt ritning nr 12345, daterad 2.6.2015 och ändrad 5.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 kartta, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 selostus, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Havainnekuva, 2.6.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5



---

Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen går ut på att tomten 28264/3, som nu är reserverad för kontorsbyggnader, ska ändras till tomt för bostadshus. Det får byggas 650 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta på tomten.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Detaljplaneändringen är föranledd av en ansökan, och innehållet har beretts i samråd med den sökande.

Tomten ligger vid Krämertsvägen 2 i Krämertsskog, som hör till Äggelby. Den är i privat ägo.

## Utgångspukter

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors upptaget som område dominerat av småhus.

Den gällande detaljplanen för området är fastställd 1998. Enligt den är tomten kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Där får byggas 560 m<sup>2</sup> vy, och det maximala antalet våningar är två.



Tomten ligger i västra utkanten av Krämertsskogs småhusområde, och där finns en tvåvånings kontorsbyggnad i rött tegel som är i gott skick. Sininauhaliitto ry har använt byggnaden som kontor.

Norr och öster om tomten finns radhus i två våningar. Tomterna i sydost och väster är kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På tomten i sydost inrymmer första våningen i byggnaden affärslokaler. Tomteni söder är kvartersområde för verksamhetsbyggnader i högst fyra våningar (KTY). Den är inte bebyggd i enlighet med detaljplanen utan där finns gamla bostadshus.

#### Innehåll i och motivering till detaljplaneändringen

Tomten 28264/3, som är kvartersområde för kontorsbyggnader (KT), blir genom detaljplaneändringen kvartersområde för bostadshus (A). Där får byggas ett flervåningshus eller ett radhus. Det maximala antalet våningar är två. Lokaler med en yta som är högst en tredjedel så stor som ytan i den underliggande våningen får byggas som en vindsvåning, och denna yta inräknas i våningsytan. Dessutom får det förläggas kontors-, arbets- och affärslokaler på högst 100 m<sup>2</sup> vy till en källare, men denna våningsyta får byggas utöver den angivna våningsytan.

Tomten omfattar 1 276 m<sup>2</sup>, och i och med detaljplaneändringen får där byggas 650 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.

Det är motiverat att den lilla kontorstomten ändras till bostadstomt eftersom den ligger i utkanten av ett bostadsområde omgiven av bostadstomter och eftersom efterfrågan på affärs- och kontorsbyggnader har visat sig vara ringa i området. Den efterfrågan som finns i de närmaste områdena gäller Krämertsskogs industriområde strax intill och området vid Kottby station, vilka är betydligt synligare och tillgängligare.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen; kostnader

Detaljplaneändringen ökar antalet bostäder med en yta som är mindre än den genomsnittliga i egnahemsområdet. Stadsbilden och den bebyggda miljön förändras inte väsentligt, och trafiken ökar inte nämnvärt. Den gamla byggnaden kan bevaras. Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Tomtägaren ansökte 10.12.2014 om en sådan detaljplaneändring att tomten blir bostadstomt. Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.



Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med dem av stadens förvaltningar och med den samkommun (HRM) som hade med saken att göra. Dessa hade ingenting att invända mot utkastet till detaljplaneändring.

Det kom en enda skrivelse med åsikter under detaljplaneberedningen. Den gäller programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring.

Helsingin yrittäjät - Keski-Helsinki ry anser enligt sin skrivelse det vara oroväckande att fastigheter lämpliga för företagsverksamhet försvinner. Å andra sidan förstår föreningen att det inte är vettigt att under alla omständigheter hålla fast vid strukturer som inte intresserar företag. Föreningen ser inga hinder för detaljplaneändringen från företagssynpunkt.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 7.8–7.9.2015. Inga anmärkningar framställdes mot förslaget.

#### Utlåtanden

Utlåtanden gavs av nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, fastighetskontoret, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helen Ab och Helen Elnät Ab. Dessa har ingenting att använda mot förslaget till detaljplaneändring. Nämndernas utlåtanden krävde inga omröstningar.

Detaljplaneförslaget behövde inte ändras.

#### Slutkommentarer

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Detaljplaneområdet omfattas inte av ett förfarande för ett markanvändningsavtal. Fastighetskontoret påpekar att detaljplaneändringen inte höjer tomtvärdet i så hög grad att sådana förhandlingar som baserar sig på det markpolitiska beslut som stadsstyrelsen fattade 9.6.2014 måste föras med tomtägaren.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt.

Stadsplaneringskontoret har gjort justeringar av teknisk natur utanför ändringsområdet på detaljplanekartan. Justeringarna påverkar inte innehållet i förslaget.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen



Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 kartta, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 selostus, päivätty 2.6.2015, muutettu 5.10.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Havainnekuva, 2.6.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Utdrag

**Utdrag**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



11.11.2015

Kaj/7

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski  
Pelastuslautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.11.2015 § 1029

HEL 2014-014894 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Metsälä) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutoksen 2.6.2015 päivätyn ja 5.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12345 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 5.10.2015

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Ksv 0741\_21

28. kaupunginosan (Oulunkylä; Metsälä) korttelin 28264 tonttia 3 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 2.6.2015 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muuttuu asuintontiksi. Uutta asuntokerrosalaa tulee 650 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015.

Ehdotuksesta lausuntonsa antaneilla yleisten töiden lautakunnalla (18.8.2015), pelastuslautakunnalla (1.9.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (26.8.2015), Helen Oy:llä (17.8.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (4.8.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto (27.8.2015) toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuutos korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa. Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

#### Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset

Muutosalueen ympäristöön on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

#### Pelastuslautakunta 01.09.2015 § 103

HEL 2014-014894 T 10 03 03

#### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Oulunkylän Metsälän (28 ko.) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutoksesta nro 12345, Krämertintie 2.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosesitykseen nro 12345, Krämertintie 2.



11.11.2015

Kaj/7

Suunnitellulla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastustoimintaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 18.08.2015 § 332

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille saa rakentaa kerrostalon tai rivitalon. Enimmäiskerrosluvuksi on kaksi ja ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 1/3 alemman kerroksen alasta.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12345.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.06.2015 § 174

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Ksv 0741\_21, Krämertintie 2

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle





- 2.6.2015 päivätyn 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Metsälä) korttelin 28264 tontin 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12345 hyväksymistä.
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto Arkkitehtuuriosasto 14.4.2015

HEL 2014-014894 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Krämertintie 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 17.4.2015 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) ja se koskee korttelin 28264 tonttia 3. Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta niin, että tontille voi rakentaa asuntoja. Omistajan tarkoituksena on säilyttää



nykyinen hyväkuntoinen rakennus, koska se runkosyvyydeltään soveltuu hyvin asuintaloksi.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta. Lisätiedon antajat ovat rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi