



25.11.2015

Kaj/10

§ 306

Detaljplaneändring för tomterna 6, 11 och 14 i kvarteret 46016 i Sockenbacka (nr 12271, Sliperivägen 2-6 och 10)

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 6, 11 och 14 i kvarteret 46016 i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Sockenbacka företagsområde) enligt ritning nr 12271, daterad 29.4.2014, 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 12271 kartta, päivätty 29.4.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014, täydennetty 25.8.2014
- 3 Viistoilmakuva, 29.4.2014
- 4 Viistoilmakuva
- 5 Tilastotiedot
- 6 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



25.11.2015

Kaj/10

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

Genom detaljplaneändringen omdisponeras tre tomter från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Detaljplaneändringen gör det möjligt att använda befintliga arbetsplatsbyggnader flexiblare med tanke på företagens föränderliga behov. Byggrätten i området ändras inte.

Föredragandens motiveringar

Områdets läge

Området är beläget i mellersta delen av Sockenbacka företagsområde.

Utgångspunkter

Ägaren till tomterna 46016/11 och 14 och innehavaren av tomten 46016/6 har anhållit om en sådan detaljplaneändring för sina tre industritomter att tomterna omdisponeras från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Ändringen gör det möjligt att använda byggnaderna flexiblare med tanke på företagens föränderliga behov.

Enligt Generalplan 2002 är det fråga om ett område med höghusbebyggelse, som utvecklas med betoning på verksamheter.



För tomterna gäller en detaljplan från år 1991. Byggrätten för tomterna är angiven tomtvis separat som våningsyta ovanför markytan och våningsyta tillåten i källaren. Byggrätten för tomterna motsvarar tomtexploateringsstalen 2,2–2,78.

På tomterna finns industri- och lagerbyggnader i 5–6 våningar från 1980- och 1990-talen. Vid Sliperivägen med omgivning finns det liknande arbetsplatsbyggnader från olika årtionden.

På alla tre tomter har byggrätten utnyttjats nästan helt och hållet. På tomten 46016/14 (Sliperivägen 2–4) planeras ett reparations- och ändringsprojekt i huvudsak för kontors- och affärsbruk.

Innehåll i detaljplaneändringen och motiveringar

Tomterna har omdisponerats från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Den tidigare maximigränsen för kontorslokaler slopas (45 % av den byggda våningsytan). Den tidigare bestämmelsen om maximihöjden på en byggnad (23 meter) har ersatts med en beteckning om maximiantalet våningar (VII). Bilplatsbestämmelsen ändras så att den följer de nya detaljplanerna för andra tomter i företagsområdet: för verksamhetslokaler minst 1 bp/100 m² vy och högst 1 bp/75 m² vy. Efter ändringen är det möjligt att öka antalet bilplatser på tomterna genom att bygga om källarlokalerna och/eller bygga gårdsdäck. Bilplatsskyldigheten gäller inte för underjordiska lokaler. Minimiskyldigheten för bilplatser uppfylls därför redan med de befintliga platserna. Det ska finnas minst 1 cykelplats/90 m² vy på tomten.

I verksamhetsbyggnaderna får affärslokaler förläggas till bottenvåningen. Det får finnas sammanlagt högst 500 m² vy för en dagligvarubutik på tomten.

Liknande ändringar har godkänts också för andra industritomter i området.

För Sockenbacka företagsområde bereds under våren 2014 principer för markanvändningen. En kartskiss över principerna för området hölls framlagd i januari–februari 2014, och där föreslås kvarteret 46016 bli bevarat som arbetsplatsområde. Denna detaljplaneändring följer utkastet till principer för markanvändningen.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Då detaljplanen genomförs blir funktionerna i området mångsidigare. Byggnaderna i området ändras inte särskilt mycket utåt sett. De



25.11.2015

Kaj/10

eventuella gårdsdäcken påverkar stadsbilden. Möjligheten till fler bilplatser har ingen väsentlig inverkan på hur gatunätet fungerar. Detaljplaneändringen har inga betydande konsekvenser för grannarna och miljön.

Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på ansökan av innehavaren av tomten 46016/6, Kiinteistö Oy Hiomotie Kymppi, och ägaren till tomterna 46016/11 och 14, Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Beredningsmaterialet har också varit framlagt på Sockenbacka bibliotek.

Det har inte framförts några åsikter i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen.

I anslutning till beredningen av detaljplaneändringen har samarbete bedrivits med de berörda förvaltningarna, affärsverken och samkommunerna.

Myndigheternas ställningstaganden innehåller inga påpekanden om programmet för deltagande och bedömning eller detaljplaneutkastet. Fastighetskontorets tomtavdelning har meddelat att det bör föras underhandlingar om ett markanvändningsavtal innan detaljplaneändringen godkänns. Myndigheternas ställningstaganden och utlåtanden finns som bilaga.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.5–23.6.2014. Anmärkningar gjordes inte mot förslaget.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, byggnadstillsynsverket, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster gav utlåtande om förslaget. Byggnadstillsynsverket har meddelat att det inte har någonting att yttra i saken. Till nämndbehandlingen av utlåtandena hänförde sig inga omröstningar.

I utlåtandena ingår inga invändningar mot förslaget till detaljplaneändring. Det har inte heller i övrigt varit behövligt att justera förslaget till detaljplaneändring.



25.11.2015

Kaj/10

Till slut

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Till detaljplaneändringen hänför sig ett förfarande med markanvändningsavtal. Ett avtal med ägaren till tomterna 46016/11 och 14 undertecknades 28.10.2015.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning. Stadsplaneringskontoret har kompletterat detaljplanebeskrivningen med avseende på utlåtandena.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 kartta, päivätty 29.4.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014, täydennetty 25.8.2014
- 3 Viistoilmakuva, 29.4.2014
- 4 Viistoilmakuva
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Sopimus 3815

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Bilagor till utdrag

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



25.11.2015

Kaj/10

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

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 1092

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tonttien 6, 11 ja 14 asemakaavan muutoksen 29.4.2014 päivätyn piirustuksen nro 12271 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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



25.11.2015

Kaj/10

Kaupunkisuunnitteluvirasto 25.8.2014

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0567_1

46. kaupunginosan (Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tontteja 6, 11 ja 14 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 29.4.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa kolmen tontin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien työpaikkarakennusten joustavamman käytön yritysten muuttuviin tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus ei muutu.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.5.–23.6.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Kiinteistölautakunta (26.6.2014) toteaa, että kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 46016/11 ja 14 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyä maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

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

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322



25.11.2015

Kaj/10

siv.nordstrom(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 377

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12271 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos kohdistuu Pitäjänmäen yritysalueen tonttiin 46016/6, jonka haltijana on Kiinteistö Oy Hiomotie Kymppi, sekä tontteihin 46016/11 ja 14, jotka omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Asemakaavan muutoksella tonttien käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tonttien rakennusoikeudet eivät muutu.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamien tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 46016/11 ja 14 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.06.2014 § 195

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).



25.11.2015

Kaj/10

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.06.2014 § 242

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee kolmea teollisuustonttia Pitäjänmäen yritysalueen keskiosassa. Tontit sijaitsevat osoitteissa Hiomotie 2–4, 6 ja 10.

Tonteilla on 5–6-kerroksiset, 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset. Tonttien käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön elinkeinojen kehittyviä ja muuttuvia tarpeita vastaavasti. Tonttien nykyiset rakennusoikeudet eivät muutu.

Asemakaavan muutokseen ei sisälly yleisiä alueita eikä siitä aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle eikä se vaikuta yleisten alueiden viihtyisyyteen tai toimivuuteen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.04.2014 § 132

HEL 2011-004143 T 10 03 03

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



25.11.2015

Kaj/10

Ksv 0567_1, Hiomotie 2-6 ja 10, karttaruutu F5/S3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.4.2014 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tonttien 6, 11 ja 14 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 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 hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

siv.nordstrom(a)hel.fi

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

olga.bernitz(a)hel.fi

Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

lauri.sipila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 5.3.2014

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1143-00/14 sekä kaavaluonnokseen 31.3.2014 mennessä.



25.11.2015

Kaj/10

Asemakaavan muutos koskee kolmea teollisuustonttia Pitäjänmäen yritysalueen keskiosassa. Tontit sijaitsevat osoitteissa Hiomotie 2–4, 6 ja 10. Tonteilla on 5–6-kerroksiset, 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset.

Tonttien käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuntuviin tarpeisiin.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi