



29.08.2012

Kaj/25

§ 242

Detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i Brändö och för kvarteren 43016 och 43017 m.m. i Hertonäs (område i och vid Skepparviken) (nr 12042)

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i 42 stadsdelen (Brändö) och för kvarteren nr 43016 och 43017 och gatu-, park-, småbåtshamns-, vatten- och torgområden i 43 stadsdelen (Hertonäs, Västra Hertonäs, Hertonäs strand) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12042, daterad 17.3.2011 och ändrad 12.6.2012. Nya kvarter med numren 43018–43020 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Kslk:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun



29.08.2012

Kaj/25

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för vatten- och skyddsgrönområden i 42 stadsdelen (Brändö) och för kvarteren nr 43016 och 43017 och gatu-, park-, småbåtshamns-, vatten- och torgområden i 43 stadsdelen (Hertonäs, Västra Hertonäs, Hertonäs strand) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12042, daterad 17.3.2011 och ändrad 12.6.2012. Nya kvarter med numren 43018–43020 bildas.

Sammandrag

Området är beläget vid västra utkanten av bostadsområdet Hertonäs strand, på havsstranden och söder om Österleden.

Förslaget till detaljplaneändring omfattar flytande bostäder vid ett nytt flytande kajstråk, framför stranden vid Skutskepparberget. Planeringen går ut på att det ska bildas ett småskaligt flytande bostadsområde som har havs- och hamnatmosfär och därför smälter in i miljön vid Skepparvikens småbåtshamn. Dessutom förbättras verksamhetsförutsättningarna för småbåtshamnen genom att hamnen får mera mark, bryggområdena istandsätts och ett nytt center för båtförsäljning blir möjligt i norra delen av området. Tomten med Rautaruukki Abp:s huvudkontor utvidgas för en tillbyggnad vid Svetsargatan, i norra utkanten av Skutskepparberget.

Traditionella husbåtar kan placeras vid kajen framför Amiral Cronstedts torg. Tomten norr om Amiral Cronstedts torg, vilken nu är avsedd för affärsbyggnader och offentliga byggnader, ändras till kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Byggrätten ökas med 474 m² vy, och en ny bostads- och affärsbyggnad i två–tre våningar kan i och med detta uppföras på tomten.

Gång- och cykeltrafiken får bättre förbindelser genom ett stråk från Österleden via småbåtshamnen till Hertonäs strand. Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstensgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg.

Skepparvikens småbåtshamn har med anledning av utlåtanden ändrats på så sätt att separata tomter bildats för funktioner som betjänar flytande bostäder och för ett center för båtförsäljning. Dessutom planeras nya tomter och ett gatuavsnitt till småbåtshamnen, Skepparviksgränden, i området.

Föredraganden

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



29.08.2012

Kaj/25

Utgångspunkter

Läge i fråga om planläggningen

Huvuddelen av planeringsområdet är vattenområde i Generalplan 2002 för Helsingfors. Enligt en generalplanebestämmelse får det inom vattenområdet finnas lokaler och anläggningar för sjötrafik och rekreationsverksamhet och för broar som behövs för farlederna och trafiken. Stränderna, småbåtshamnen och Skutskepparberget är rekreationsområde i generalplanen. Rautaruukki Abp:s planerade tillbyggnad ligger i ett område för centrumfunktioner. Det för bostäder reserverade området i Hertonäs strand sträcker sig söder om Skutskepparberget ända till stranden (Amiral Cronstedts torg).

Det flytande bostadsområdet i ändringsförslaget är vattenområde i generalplanen. Det planerade bostadsområdet ligger nära strandlinjen och ansluter till bostadsområdet Hertonäs strand.

Detaljplaneändringen följer huvudprinciperna i generalplanen och är i överensstämmelse med generalplanen med tanke på att denna är översiktlig.

Småbåtshamnen och vattenområdet ingår i detaljplan nr 11181, godkänd 2004. För Amiral Cronstedts torg med omgivning gäller detaljplan nr 11050, godkänd 2002. Detaljplanen för Skutskepparberget och tomten med Rautaruukki Abp:s huvudkontor, nr 9169, är fastställd 1986. Små delar av ändringsområdet ingår i andra detaljplaner.

Ändringsområdet är huvudsakligen småbåtshamns-, vatten-, torg- och gatuumråde. Det omfattar också parkområdena Skepparviksstranden och Skutskepparberget (VP) och ett skyddsgrönområde (EV) vid Österleden. Rautaruukki Abp:s tomt är kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) och har byggrätt för 7 500 m² vy. Tomten vid Saltstensgatan 5 är kvartersområde för affärsbyggnader och offentliga byggnader (KLY). Exploateringstalet är 0,5, vilket motsvarar 536 m² vy.

Småbåtshamnen har byggnadsytor för båtklubbshus på sammanlagt 600 m² vy och en båtbutik på 500 m² vy. Markområdet kan enligt detaljplanen utvidgas genom utfyllnad. Vid västra kanten av Skutskepparberget, från Svetsargatan till Amiral Cronstedts torg, löper ett stråk för gång- och cykeltrafik.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo. Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma arrenderar tomten 43017/1 och Oy Waltic Ab tomten 43016/2. Bella-Veneet Oy och Skepparvikens båtklubb arrenderar markområden i Skepparvikens småbåtshamn.



Allmän områdesbeskrivning

Skepparviksområdet ligger inne i viken mellan Hertonäs strand och östra Brändö. Området gränsar i norr till Österleden. Från småbåtshamnen ser man långt ut över havet i sydvästlig riktning. Parkområdet Skutskepparberget ansluter till havsstranden som en brant sluttning av kallt berg.

Bebyggd miljö

De fasta båtbyggarna i Skepparvikens småbåtshamn är från 1969. I hamnen finns en envåningsbyggnad med en båtbutik från 1960-talet, ett båtklubbshus från 1967, en förrådsbyggnad och en grillplats. Dessutom finns där bilplatser och inhägnade områden för båtuppläggning.

Vid Svetsargatan finns en kontorsbyggnad i fem–sex våningar som inrymmer Rautaruukki Abp:s huvudkontor, likaså en liten byggnad för vatten- och avloppssystemet. Kontorsbyggnaden är från 1990-talet.

I södra delen av planeringsområdet finns en kaj som använts av Öljynpuristamo Oy och vid Amiral Cronstedts torg en affärsbyggnad i två våningar som används av bl.a. en dykkklubb. Amiral Cronstedts torg är nu vändplats och ändhållplats för bussar.

Service

Vid Svetsargatan och kring metrostationen finns mångsidig kommersiell service. Skolorna och daghemmen i Hertonäs strand ligger på gångavstånd. Buss 81 matar resenärer från närbelägna Saltstengatan till metrostationen.

Naturmiljö

Till småbåtshamnen ansluter en liten skogsdunge som är viktig landskapsmässigt och som skyddszon. Där finns ett träd som redan är skyddat i detaljplanen. Den bergiga parken Skutskepparberget är viktig också som rekreationsområde. En brant bergssluttning går ned till stranden i parkområdet. Landskapsrummet domineras i söder av havet, av de bebyggda stränderna med sina bryggor och småbåtshamnen med omgivning i Hertonäs strand och av det frodiga strandlandskapet i Brändö villaområde. Detaljplaneområdet är på en sträcka av ca 1 km öppet för vindar och vågsvall från söder.

Värdefulla naturobjekt

Enligt stadens naturdatasystem är Skutskepparberget ett relativt värdefullt vegetationsobjekt (värdeklass III). Skutskepparberget är vad växtligheten beträffar ett mångsidigt, representabelt och



29.08.2012

Kaj/25

landskapsmässigt viktigt berg. Växterna är sådana som växer på ängar och i bergssprickor. Växtligheten är också påverkad av havsmiljön.

En brottlinje i berggrunden från Kronberget till Jakobacka löper genom detaljplaneområdet i sydnordlig riktning. Den är enligt stadens naturdatasystem geologiskt eller geomorfologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde).

Skyddsobjekt

Inom skyddsgronområdet mellan Svetsargatan och Österleden finns ett gravröse från bronsåldern som är fredat med stöd av lagen om fornminnen.

På stranden av Skepparviken, inne i båtklubbens inhägnad, växer en tall som är fridlyst som naturminnesmärke med stöd av naturvårdslagen.

I detaljplaneområdet finns inga förekomstplatser som är viktiga för att djur- och växtarter som är hotade eller kräver särskilt skydd ska kunna fortleva.

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. I norra utkanten löper en 110 kV högspänningskraftledning.

Grund

Den nuvarande småbåtshamnen ligger på utfylld mark. Fyllnadsskiktet på lera är 1–3 m tjockt. Söder om Österleden finns en remsa med friktionsjord. Skutskepparberget består huvudsakligen av kalt berg.

I havsbotten finns lera och under leran sand och morän. Havsdjupet varierar i området och är ca 2–10 m. På den plats i småbåtshamnen där utfyllnad planeras är tjockleken på de mjuka skikten i havsbotten, dit gytta och lera hör, ca 7–11 m.

Miljöstörningar

Trafiken på Österleden orsakar störande buller i området. Med anledning av den tidigare användningen av det område som nu är småbåtshamn undersöktes halterna av skadliga ämnen i marken och i sedimenten i havsbotten. På två undersökningsställen kom det fram att arsenhalten i marken överskred tröskelvärdet och på ett ställe att halterna av oljekolväten gjorde det.

Då sedimenten i havsbotten undersöktes med tanke på skadliga ämnen upptäcktes förhöjda halter av bl.a. tributyltenn (TBT), klorerade



29.08.2012

Kaj/25

bifenyl (PCB), oljekolväten, polyaromatiska kolväten (PAH) och metaller. En del av den massa som ska muddras duger inte att lagras i havet på grund av halterna av TBT, PCB och PAH-föreningar.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Målsättning

Ett av syftena med detaljplaneändringen är att utbudet av bostadstyper i Helsingfors ska bli mångsidigare genom att flytande bostäder och husbåtar får förläggas till Skepparvikens småbåtshamn, nära metrostationen och platser med kommersiell och offentlig service.

Andra syften är att gång- och cykeltrafiken ska få bättre förbindelser, att strandområdena och Amiral Cronstedts torg ska börja fungera bättre och att stadsbilden ska bli mer tilltalande.

Ett syfte är dessutom att verksamhetsförutsättningarna för företag i området ska främjas genom att tillbyggnad blir möjlig.

Allmän motivering, beskrivning

Flytande bostäder möjliggör ett naturnära boende vid vattnet. Att det går att ta en simtur utanför ytterdörren och stiga ned i en båt direkt från bostaden understryker det ovanliga i boendeformen. Detaljplaneändringen tillåter flytande bostäder vid ett nytt flytande stråk framför stranden vid Skutskepparberget.

Områden i Helsingfors som lämpar sig för husbåtar kartlades på stadsplaneringskontoret 2005 (utredningen "Asuntolaiva-asuminen Helsingissä"). Skepparviken är enligt utredningen en lämplig plats för husbåtar och flytande bostäder eftersom kajområdet också annars kräver en mer representabel användning då bostadsområdet Hertonäs strand blir färdigt.

Det finns i Helsingfors i dag några båtar som omvandlats till bostäder. Husbåtarna ligger vid hamn- och strandkajer i bl.a. Sörnäs och Gräsviken. Staden har träffat kortfristiga och temporära avtal med de boende. Ett syfte med detaljplaneändringen är att traditionella husbåtar ska kunna ligga permanent vid kajen framför Amiral Cronstedts torg. Det är meningen att ägarna exempelvis i bolagsform ska iståndsätta och underhålla kajen och båtplatserna och ha dem i sin besittning.

Det har planerats att de bilplatser som krävs för de flytande bostäderna och husbåtarna ska förläggas till stranden i Skepparvikens småbåtshamn. Byggnadsytor för förråd och andra gemensamma lokaler är angivna i småbåtshamnen och i området i sambruk på stranden vid Skutskepparberget.



Rautaruukki Abp behöver mer utrymme för sitt huvudkontor. Tillbyggnad är möjlig vid Svetsargatan, inom nuvarande parkområde.

Det har inte hittats något projekt som är lämpligt på den centralt belägna KLY-tomten vid Amiral Cronstedts torg. En mer tilltalande miljö önskas nu på platsen, och tomten ändras därför till AL-tomt. Byggrätten ökas så mycket att en ny bostads- och affärsbyggnad i två-tre våningar kan uppföras på tomten.

Verksamheten i Skepparvikens småbåtshamn förbättras genom att parkerings- och bryggområdena istandsätts och en affärstomt (K/v) bildas för ett nytt center för båtförsäljning i norra delen av området.

I den gällande detaljplanen löper ett stråk för gång- och cykeltrafik på stranden i Skutskepparberget, men stråket har inte blivit anlagt på grund av att kostnaderna skulle ha blivit höga för staden. Kajstråket mellan de flytande bostäderna ersätter strandstråket och förbättrar förbindelserna från Hertonäs strand till Brändö och Stenudden.

Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstensgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg.

Statistiska uppgifter

Ändringsområdet har en yta på 11,69 ha, varav 4,54 ha är vattenområde (W), 2,37 ha kvartersområde för flytande bostäder (W/A-1) och 0,6 ha småbåtshamn (LV). De flytande bostäderna får ha en sammanlagd bostadsvåningsyta på 2 360 m².

Kvartersområde för flytande bostäder (W/A-1)

Flytande bostäder får förläggas till ett kvartersområde med beteckningen W/A-1 inom vattenområdet. Bostäderna grupperas vid ett 5 m brett allmänt kajstråk på pontoner, antingen vinkelrätt eller snett i förhållande till kajen. De anslutningsledningarna till de kommunaltekniska anordningarna som behövs för bostäderna integreras med kajkonstruktionen. Kajen förbinds med stranden genom brokonstruktioner med leder i vardera ändan av kajen. Brokonstruktionerna medger variationer i vattenståndet. Allmän gång- och cykeltrafik är tillåten på kajen, och denna ska planeras och byggas på ett sådant sätt att utryckningsfordon kan komma fram där.

Kvartersområdet för flytande bostäder består av fyra tomter. Byggrätten omfattar sammanlagt 2 360 m² vy och får användas för högst tjugo separata bostäder. Den sydligaste tomten har ett vattenområde reserverat för en flytande vågbrytare. Storleken och formen på



vågbrytaren och läget för denna baserar sig på rekommendationer i en utredning om vågsvallet.

En flytande bostad får omfatta högst 140 m² vy. Andra våningen får ha en yta som är högst 60 % av ytan i första våningen. Bostadsrum och/eller biutrymmen får förläggas under vattenytan utan att våningsyta går åt.

De flytande bostäderna ska byggas på flytande grund och vad exteriören beträffar vara lämpliga vid småbåtshamnen med dess havskaraktär och i den värdefulla naturmiljön. Formspråket ska vara modernt och havsnära,

Båtplatser får förläggas till det fria vattenområdet mellan bostäderna. Räddningsmyndigheterna ska höras om läget.

Utrymmena för utevistelse för de enskilda bostäderna ska skyddas för buller från Österleden med en minst 2 m hög skyddsvägg.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

Tomten 43016/2 vid Amiral Cronstedts torg ändras från kvartersområde för affärsbyggnader och offentliga byggnader (KLY) till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Byggrätten ökas så mycket att en ny byggnad i två–tre våningar kan uppföras på tomten. Tomten utvidgas med 209 m² mot stranden. Gränsen mot parken förblir oförändrad. Bilplatserna förläggs under ett gårdsdäck på tomtdelen närmast parken.

Nybyggnaden gränsar mot nordvästra sidan av Amiral Cronstedts torg, och affärslokaler och/eller restauranglokaler förläggs till torgplanet. På strandsidan finns plats för en uteservering framför det eventuella kaféet/den eventuella restaurangen. Bostäderna förläggs till andra och tredje våningen. Minimiantalet bilplatser på tomten är 1 bp/100 m² vy i fråga om bostäder, 1 bp/60 m² vy i fråga om kontorslokaler och 1 bp/50 m² vy i fråga om butiker.

Byggrätten för tomten omfattar 1 010 m² vy, vilket motsvarar exploateringsstalet 0,86. En andel på 30–50 % av våningsytan ska användas för affärs- och kontorslokaler, och dessa ska förläggas till första våningen. Det får inte finnas bostäder i markplanet, och tomten får inte inhägnas.

Balkongerna mot Amiral Cronstedts torg och havet får sträcka sig 2,5 m utanför byggnadsytan. Detsamma gäller för arkadgången i torgplanet. Det får inte finnas bostäder i markplanet. Tomtgränsen mot parken ska förses med planteringar. Tomten får inte inhägnas. Fasaderna ska vara byggda på plats.



De utrymmen som behövs för avfallshanteringen på tomten ska förläggas till bottenvåningen och kunna nås från den intilliggande gatan eller från Amiral Cronstedts torg.

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT)

En tillbyggnad för Rautaruukki Abp:s huvudkontor blir möjlig tack vare att tomten utvidgas med 1 039 m² vid Svetsargatan, i norra utkanten av Skutskepparberget.

Enligt referensplanen för tillbyggnaden förlängs den befintliga flygeln mot Svetsargatan med ca 30 m parallellt med gatan och utan mellanrum. Tillbyggnaden får samma höjd som den gamla byggnaden. Det gällande bilplatskravet, 1 bp/100 m² vy i fråga om kontorslokaler, tillämpas också i fortsättningen, och behövliga nya bilplatser förläggs till ett parkeringshus i källarvåningen.

Byggrätten för den utvidgade tomten omfattar 10 550 m² vy. I och med att den nuvarande tomten har byggrätt för 7 500 m² vy är det fråga om ett tillskott på 3 050 m² vy.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K/v)

På den plats i norra delen av området, vid Svetsargatan, där det nu finns en affärsbyggnad reserveras en tomt för en ny affärsbyggnad för småbåtsverksamhet. Byggnaden får ha högst tre våningar (beteckning III) och omfatta 3 000 m² vy. Det får på tomten finnas en eller flera affärsbyggnader huvudsakligen för småbåtsverksamhet och dessutom ett staket. Dessa ska tillsammans bilda en minst 8,5 m hög och 95 m lång bullerskärm som skyddar området med flytande bostäder. De ska uppföras innan bygglov beviljas för bostäderna. Ett reduktionstal på minst 30 dB(A) gäller för ytterväggar, fönster och andra konstruktioner i fasaden mot Svetsargatan.

Byggnaden får inrymma en gårdskarlsbostad på högst 70 m² lägenhetsyta. Bostaden får inte vetta mot Österleden, och balkongen ska ligga på södra sidan. Minimiantalet bilplatser på tomten är 1 bp/50 m² vy i fråga om båtbutikslokaler och 1 bp/60 m² vy i fråga om kontorslokaler.

Kvartersområde i sambruk som betjänar husbåtar (AH-1)

Kajen framför Amiral Cronstedts torg istandsätts till förtöjningskaj för traditionella husbåtar. Avsikten är att detta område med beteckningen AH-1 ska uthyras till ett bostadsaktiebolag eller någon annan juridisk sammanslutning. Hyrestagaren ansvarar sedan för istandsättning, behövliga tekniska ledningar från husbåtsplatserna till gränsen mot gatuområdet, underhåll m.m.



Kajområdet för husbåtar ska förses med fasta vatten- och avloppsledningar och andra behövliga kommunaltekniska anordningar. Kajen får inte inhägnas, och förråd får inte byggas där. Utrymmen för husbåtarnas avfallshantering ska förläggas antingen till AL-tomten 43016/2 eller till en ekonomibyggnad i kvartersområdet med beteckningen AH-2 norr om kajen.

Husbåtarna ska förtöjas sidlänges vid kajen inom det vattenområde som är avsett för dem (lvw-1). Till den 11 m breda vattenområdesremsan, som går runt kajen, får också förläggas landgångar för husbåtarna, små servicebåtar och förankringsanordningar.

Husbåtarna ska vad exteriören beträffar smälta in i miljön med dess värdefulla stadsbild och vara byggda så att de lämpar sig för boende. En båt som börjar användas som husbåt ska ha kvar sin ursprungliga karaktär och sina särdrag. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bedöma huruvida en husbåt har en lämplig exteriör och för sin del godkänna exteriören.

Maximimåtten för husbåtarna och principerna för placeringen framgår av detaljplanen. Där ingår också andra preciserande bestämmelser. Beroende på storleken beräknas det finnas plats för fem–sex husbåtar inom vattenområdet. Båtarna ska vara införda i f.d. Sjöfartsverkets handelsfartygs- eller fritidsbåtsregister. De får vara högst 9 m breda och 30 m långa och sträcka sig högst 6 m över vattenytan. Maximihöjden gäller inte för master, skorstenar och smärre överliggande konstruktioner. Det ska med tanke på brandsäkerheten vara möjligt att gå runt konstruktionerna ovanför däckspanet, och det ska finnas två utrymningsvägar inifrån båtarna.

Kvartersområden i sambruk som betjänar husbåtar och/eller flytande bostäder (AH-2)

På norra stranden av Skepparviken bildas en tomt i sambruk, 43018/7, och bilplatser för de boende i flytande bostäder och husbåtar förläggs dit. Minimiantalet bilplatser är 1,25 bp/flytande bostad eller husbåt. Tomten har också ett område för lek och utevistelse och en byggnadsyta för servicebyggnader. Bl.a. de utrymmen för avfallshantering som behövs för de flytande bostäderna ska förläggas till byggnadsytan.

I strandberget i Skutskepparberget har en gång i tiden sprängts in och anlagts ett smärre område för en lastbrygga. Berget är så brant att platsen nås bara sjövägen. Bryggområdet, som nu står oanvänt, och norra ändan av husbåtskajen har reserverats som område gemensamt för de boende i flytande bostäder och husbåtar. Där finns två



29.08.2012

Kaj/25

byggnadsytor för en liten ekonomibyggnad. Detaljplanen möjliggör en brygga från husbåtskajen till bryggområdet i berget.

Småbåtshamn (LV) och vattenområde (W)

På den plats i norra delen av området, vid Svetsargatan, där det nu finns en affärsbyggnad reserveras en byggnadsyta för en ny affärsbyggnad för småbåtsverksamhet. Byggnaden får ha högst tre våningar (beteckning III) och omfatta 3 000 m² vy. I enlighet med den gällande detaljplanen reserveras sammanlagt 600 m² vy med tanke på båtklubbens behov.

Småbåtshamnen får mera mark och höjs genom utfyllnad. Tack vare att markområdet blir större kan parkeringen och båtuppläggningsen till vintern omorganiseras. Antalet båtplatser (ca 180) förblir oförändrat. Västra delen av området för parkering kan vintertid användas för båtuppläggningsen. Båtbryggorna istandsätts, och de delar av vattenområdet som är reserverade för bryggor ändras. Den sydligaste flytande bryggan fungerar, sammanfogad med vågbrytaren för de flytande bostäderna, som dämpare mot vågsvallet från sydväst och skyddar hela hamnområdet.

Park (VP)

Parkområdena förblir i stort sett oförändrade även om ytan minskar vid Svetsargatan med anledning av att en tillbyggnad ska uppföras för Rautaruukki Abp:s huvudkontor och ett nytt center för båtförsäljning byggas. Det stråk för gång- och cykeltrafik som i den gällande detaljplanen löper på stranden i Skutskepparberget flyttas från parkområdet till kvartersområdet för flytande bostäder. Gränsen för naturberget och havsstranden får då vara orörd också i framtiden. Skutskepparberget är parkområde i detaljplanen (VP), men inga vägar eller funktioner är angivna.

Trafik

Svetsargatan föreslås få två nya rondeller. Den som är belägen i korsningen med Saltstengsgatan gör det möjligt att slopa den nuvarande vändplatsen för bussar på Amiral Cronstedts torg. Den nya ändhållplatsen placeras vid Saltstengsgatan, mittemot Rautaruukki Abp:s huvudkontor.

Nya båtar levereras till båtbutiken med stora långtradare. De vändradier som behövs för långtradartrafiken beaktades då rondellen till området och den nya gatan Skepparviksgränden planerades.

Nya stråk för gång- och cykeltrafik löper på Amiral Cronstedts strand och på stranden vid Skutskepparberget. Stråken förbättrar



förbindelserna från Hertonäs strand till centrum och, genom att löpa under Österleden, förbindelserna mot Stenudden.

Service

Den kommersiella servicen i strandområdet utvecklas genom att en affärstomt för ett nytt center för båtförsäljning är upptagen i Skepparvikens småbåtshamn och genom att affärs- och kontorslokaler får byggas på tomten 43016/3 vid Amiral Cronstedts torg.

Naturmiljö

Skutskepparberget, som är klassificerat som ett relativt värdefullt vegetationsobjekt, är i detaljplanen upptaget som parkområde (VP), men inga vägar eller funktioner är angivna.

De nya bryggområdena i småbåtshamnen begränsas på så sätt att öppningen för vattenutströmning i Rovholmssundet bibehålls. Endast flytande bryggor och vågbrytare är tillåtna eftersom sådana föga påverkar djupare strömmar. Det ska enligt detaljplanen finnas öppningar i bryggområdena så att ytströmningen inte stoppas helt och hållet.

Detaljplanen tillåter att markområdet i småbåtshamnen blir så mycket större på havssidan att det sträcker sig ca 12 m över den nuvarande strandlinjen. Hamnen fylls ut vid stranden längst inne i Skepparviken, vilket innebär att utfyllnaden inte hindrar den djupa huvudström som går förbi området genom öppningen för vattenutströmning under bron över Rovholmssundet.

Skyddsobjekt

Skyddsobjekten i detaljplaneområdet är ett gravröse från bronsåldern inom skyddsgronområdet vid Österleden (EV) och en gammal tall i småbåtshamnen.

Stenröset har skyddsbeteckningen sm. Området får inte utgrävas, överhöljas, ändras eller rubbas på något annat sätt. Åtgärder som gäller området ska diskuteras med stadsmuseet. Den gamla tallen är fridlyst som naturminnesmärke.

Samhällsteknisk försörjning

Det nya området för flytande bostäder kan anslutas till det befintliga nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Staden kommer att ange anslutningspunkter, och byggaren ska dra ledningarna inne på tomterna.



Kvartersområdet för husbåtar kan anslutas till det befintliga nätet av anordningar för den samhällstekniska försörjningen. Staden anger anslutningspunkter. Det finns redan en viss utrustning (el och avlopp) på den befintliga kajen, och byggaren ska undersöka om den kan utnyttjas.

Vatten- och avloppsledningarna i kajkonstruktionerna ska förses med behövlig isolering och tillföras värme för att säkert fungera året om.

Mark; byggbarhet och renhet

Tomten 43016/3 har friktionsjord, och byggnaderna kan grundläggas direkt på marken. LV-området har ett över 3 m tjockt fyllnadsskikt på lera. Grundläggning med pålar krävs där.

Då marken i småbåtshamnen undersöktes med tanke på skadliga ämnen upptäcktes det små halter av oljekolväten och arsen. Halterna överskrider tröskelvärdet men kräver åtgärder endast om jord avlägsnas på platserna i fråga. Det måste då ses till att deponin får ta emot jordarten.

På det ställe i småbåtshamnen där utfyllnad planeras ska de mjuka jordarterna i havsbotten avlägsnas genom muddring före utfyllnaden. Då sediment muddras ska jorden lagras där detta är lämpligt med tanke på halterna av skadliga ämnen.

Miljöstörningar

Eftersom området för flytande bostäder nu åtminstone delvis är utsatt för buller från Österleden måste en bullerskärm byggas utmed södra kanten av Österleden, på bron över Rovholmssundet, innan området tas i bruk. Beräkningar för bullerspridningen visar att redan ett 1,5 m högt bullerräcke i dagens läge resulterar i att bullernivåerna på dagen understiger 55 dB i området för husbåtar. Bullerplanket ska vara genomskinligt för att havet ska synas från Österleden. Den planerade byggnaden för ett center för båtförsäljning i norra delen av området bidrar till att skydda området i ett prognosläge där trafiken är livligare än nu på Österleden. Enligt en översiktsplan för bullerbekämpning på Österleden (Itäväylän meluntorjunnan yleissuunnitelma, 2003) planeras det utöver ett bullerräcke flera andra bullerskärmar på det avsnitt av Österleden som ligger i Hertonäs. Då bullerskärmar på plats förbättras situationen i området vad bullret beträffar.

Variationer i havsvattenståndet, vågsvall

Då höjdnivåerna i området planeras är de avgörande faktorerna en väntad havsnivåhöjning och tekniska och kvalitativa krav på gator och stråk, exempelvis krav som gäller längdlutning och räddningsvägar.



Höjdnivån bestäms utifrån ett vattenstånd som förekommer en gång under de närmaste tvåhundra åren, +2,3 m utanför Helsingfors (Finlands miljöcentral, Miljöguide nr 52). Det är beaktat i siffran att klimatförändringen kan medföra att medelvattenståndet stiger med 1 m. Ungefärliga marknivåer är angivna på detaljplanekartan med tanke på den fortsatta planeringen.

Hur vindar från söder och vågsvallet påverkar området har bedömts i samband med detaljplanearbetet, och menlig sjögång förhindras med en flytande vågbrytare. Enligt en beräkningsmässig utredning ska den flytande vågbrytaren vara sammanfogad med vågbrytaren för småbåtshamnen på ett sådant sätt att den enda öppningen finns på den sida där husbåtskajen är belägen. Den beräknade minimibredden på vågbrytaren är 6 m. Uppgifterna i den utredning som gjordes i samband med detaljplanearbetet ska beaktas under den fortsatta planeringen. För att den flytande vågbrytaren ska kunna dimensioneras exaktare måste vågmätningar övervägas. En utredning om vågsvallet finns i en bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Namn

Namnkommittén föreslår adressnamnet Amiral Cronstedts strand – Amiraali Cronstedtin ranta för de flytande bostäderna. Samma namn används ända till Svetsargatan. Det sydligare stråket utmed Skepparviken föreslås få namnet Skepparviksstranden – Kipparlahdenranta. Parken på platsen har nu detta namn men får i stället namnet Skepparviksparken – Kipparlahdenpuisto. Den nya gatan vid småbåtshamnen får namnet Skepparviksgränden – Kipparlahdenkuja.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Konsekvenser för stadsbilden och landskapet

I och med att flytande bostäder och husbåtar förläggs till stranden vid Skutskepparberget förändras landskapet på så sätt att det blir tvåvåningsbostäder i en del av viken som nu är vatten- och bryggområde. Förändringen i stadsbilden är stor särskilt på vintern, då vattenområdet är tomt, eftersom området under den varma årstiden för närvarande domineras av småbåtar vid bryggorna.

De flytande bostäderna påverkar föga havsutsikten från bostäderna vid Saltstensgatan tack vare att Skutskepparberget nästan helt döljer det nya bostadsområdet.

Amiral Cronstedts torg blir ett trivsamt strandtorg genom detaljplaneändringen. Den planerade nybyggnaden i två–tre våningar norr om Amiral Cronstedts torg påverkar främst, om ock ganska lite,



utsikten från bostäderna på tomten 43280/1 (Saltstensgatan 12) eftersom det nu finns en tvåvåningsbyggnad på platsen. Det har med hjälp av en 3D-modell av det planerade området bedömts hur havsutsikten från bostadshusen vid Saltstensgatan 12 och 14 förändras.

Det planerade bullerplanket påverkar havsutsikten för metropassagerna och bilisterna på Österleden. Bullerplanket ska vara genomskinligt, vilket gör att vattenspegeln fortfarande syns från bron över Rovholmssundet. Det nya centret för båtförsäljning förändrar också utsikten från Österleden mot havet även om trädens bladverk i dag skymmer största delen av havsvyn.

Däremot ger detaljplaneändringen cyklister och fotgängare i området nya intressanta scenerier mot havet och det nya bostadsområdet då ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik börjar löpa från Hertons strand till Brändö och Stenudden via stranden av Skepparviken.

Skutskepparberget, som är klassificerat som ett relativt värdefullt vegetationsobjekt, blir något mindre där en tillbyggnad för Rautaruukki Abp:s huvudkontor ska uppföras och vid tomten intill Amiral Cronstedts torg. Förändringen är inte särskilt stor eftersom området sammanlagt minskar med ca 10 %. I övrigt förblir vegetationsobjektet Skutskepparberget oförändrat.

En brottlinje i terrängen som är klassificerad som geologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde) påverkas inte av detaljplanen.

Konsekvenser för trafiken och miljötekniken, inverkan på bullret

Tack vare att en rondell byggs i korsningen Svetsargatan/Skepparvikskroken minskar de anpassade hastigheterna i trafiken från Österleden. Dessutom förbättras sikten på övergångsstället till småbåtshamnen. Den planerade rondellen i korsningen Saltstensgatan/Svetsargatan gör det möjligt att flytta ändhållplatsen för bussar från Amiral Cronstedts torg till Saltstensgatan. Fotgängarna får ta över Amiral Cronstedts torg. Det blir lättare att komma från Saltstensgatan till Svetsargatan.

De flytande båtarna och husbåtarna ökar tillsammans med det tillbyggda centret för båtförsäljning trafikvolymen på Svetsargatan med 1 % från 8 000 fordon per dygn. Trafikökningen leder inte till problem i form av mindre smidighet i det omgivande gatenätet.

Stationen för mätning av trycket i vattenföringen måste flyttas till en ny plats för att kontorsbyggnaden på KT-tomten ska byggas till. Enligt en bestämmelse i detaljplanen får den förläggas till tomten.



Den planerade bullerskärmen utmed Österleden och den nya byggnaden för båtförsäljning minskar bullret i Skepparviksområdet så mycket att folk kan bo och idka friluftsliv där inom ramen för bullernormerna.

Konsekvenser för användningen av parken och småbåtshamnen

Det blir lättare att komma till strandparken vid Skepparviken, som är värdefull vad landskapet beträffar. Stenudden blir tillgängligare för cyklister och fotgängare då ett nytt strandstråk dras under bron över Rovholmssundet. Bullernivån i parken och småbåtshamnen sjunker efter att bullerplanket och centret för båtförsäljning blivit byggda. Parkstråket intill Österleden flyttas närmare havsstranden.

Detaljplaneändringen leder till att verksamheten i småbåtshamnen blir mångsidigare. För att byggande ska vara möjligt i hamnen och denna kunna bli större måste havs- och markområde fyllas ut och en ny, högre strandmur byggas. Bland annat kan nya platser för båtuppläggning till vintern anvisas i området. Det befintliga klubbhuset måste lyftas till en högre nivå i förhållande till havsytan och blir då mindre utsatt för översvämningsskador. Parkområdet förlorar mark vid Svetsargatan och Österleden, på de ställen där den planerade tillbyggnaden till kontorsbyggnaden ska uppföras och småbåtshamnen ligger, men dessa delar av parkområdet är hur som helst svåra att använda på grund av en kraftledning och buller.

Konsekvenser för havsområdet

De flytande bostäderna och husbåtarna, likaså de kajkonstruktioner som behövs för dem, kan vad deras inverkan på havsområdet beträffar jämföras med byggnaderna och bryggkonstruktionerna i småbåtshamnen, vilka med sina olika storlekar, färger och material skapar en omväxlande och levande miljö.

En granskning av kartorna i detaljplanematerialet ger vid handen att strömmarna i Rovholmssundet inte påverkas väsentligt då detaljplanen genomförs. De flytande bostäderna förläggs nära stranden vid Skutskepparberget, och gränsen för kvartersområdet går ca 220 m eller längre från öppningen för vattenutströmning under bron på Österleden. Småbåtshamnen fylls ut vid stranden längst inne i Skepparviken, vilket innebär att utfyllnaden inte hindrar den djupa huvudström som går förbi området genom öppningen för vattenutströmning. Pontonerna under de flytande bostäderna har ett djupgående på ca 1 m, och vattnet kan därför strömma under dem. Också den planerade vågbrytaren är en flytande konstruktion. Enligt en detaljplanebestämmelse ska kajkonstruktionerna ha öppningar som möjliggör ytströmning.



Sedimenten måste delvis avlägsnas innan detaljplanen kan genomföras eftersom markområdet i småbåtshamnen ska bli större på havssidan. Hur muddringen ska utföras, hur omfattande den ska vara och hur massorna ska behandlas klarnar under genomförandeplaneringen och i sista hand under tillståndsprocessen.

En fiskled till Vanda å går genom området. Syftet med fiskleden är att vandringsfiskarna fritt ska kunna ta sig till Vanda ås mynning. Fiskarnas vandring kommer inte att störas eftersom Skepparvikens småbåtshamn inte byggs ut ända till fiskleden. Projektet kommer inte heller att påverka fisket i området. Huvudfiskarten är gös, som fiskas med drag huvudsakligen mer mitt i Turholmsfjärden. Nätfiske förekommer sparsamt på grund av fiskleden genom området.

Konsekvenser för den mänskliga hälsan och levnadsförhållandena

Tack vare att bostäder förläggs till Skepparviken och övervakningen därmed förbättras blir småbåtshamnen och parkområdet Skutskepparberget tryggare. Det nya centret för båt försäljning, tillbyggnaden för Rautaruukki Abp:s huvudkontor och byggandet på bostads- och affärstomten vid Amiral Cronstedts torg medför nya arbetstillfällen.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Det blir kostnader för staden då detaljplanen genomförs. Kostnader orsakas av att havsområde ska muddras och fyllas ut, en strandmur byggas, såväl bryggkonstruktionerna och vågbrytaren i småbåtshamnen som Amiral Cronstedts torg istandsätts, vattenmättningsstationen flyttas, ett bullerplank byggas vid Österleden och trafiken läggas om. De beräknade kostnaderna uppgår till ca 7,4 mn euro. De innefattar inte kostnader för byggande av vågbrytare i småbåtshamnen.

Kostnaderna för LV-området blir sammanlagt ca 3,5 mn euro. Vad det kostar att bygga en strandmur, muddra och fylla ut havsbotten, höja den allmänna nivån och bygga båtbryggor är beaktat i kostnadskalkylen.

Tomtområdena med beteckningarna K/v och AH-2 beräknas orsaka kostnader på ca 2,8 mn euro. Vad det kostar att bygga en strandmur, muddra och fylla ut havsbotten, höja den allmänna nivån och flytta vattenmättningsstationen är beaktat i kostnadskalkylen. Ca 300 000 euro av de totala beräknade kostnaderna hänför sig till strandmuren.

Det kostar uppskattningsvis ca 700 000 euro att anlägga Skepparviksgränden och Skepparviksstranden (pp), omorganisera vattentjänsterna och bygga två rondeller, ca 300 000 euro att



iståndsätta Amiral Cronstedts torg och ca 100 000 euro att bygga ett bullerplank vid Österleden.

Leden för gång och cykeltrafik Amiral Cronstedts strand, som får formen av en kajkonstruktion, den vågbrytare som skyddar de flytande bostäderna, strandmuren och byggnaderna på tomten i sambruk och de kommunaltekniska anslutningsledningarna ska bekostas av den som bygger de flytande bostäderna. Ägarna till husbåtarna ska betala kostnaderna för sina kommunaltekniska anslutningsledningar.

Genomförande

De flytande bostäderna ligger huvudsakligen inom ett bullerområde. Bullerplanket och centret för båtförsäljning måste därför byggas och de omfattande utfyllnadsarbetena utföras innan bostäderna kan tas i bruk. Utbyggnaden av småbåtshamnen kan börja tidigast 2012–2013, och de flytande bostäderna kan uppskattningsvis börja byggas 2014–2015. Stadens nuvarande ekonomiska situation kan fördröja byggstarten i båda fallen.

Området för husbåtar är inte utsatt för buller, och en snabbare byggstart är därför möjlig. Rondellbyggena och ändringsarbetena på Amiral Cronstedts torg kan förhoppningsvis utföras 2014–2015. Ingenting har meddelats om tidsplanen när det gäller tillbyggnaden för Rautaruukki Ab:s huvudkontor och Oy Waltic Ab:s bostads- och affärsbyggnad.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 23.8.2007). Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten 2007.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet presenterades liksom utgångspunkterna och målen för detaljplanen vid ett öppet möte 17.9.2007.

Utkastet till detaljplaneändring skickades till intressenterna tillsammans med en skrivelse daterad 13.5.2008. Utkastet hölls framlagt på stadsplaneringskontoret 26.5–19.6.2008. Ett öppet möte om utkastet arrangerades 26.5.2008.



Stadsplaneringsnämnden godkände 16.10.2008 utkastet till detaljplaneändring som underlag för den fortsatta planeringen.

Ett preciserat utkast till detaljplaneändring skickades till intressenterna tillsammans med en skrivelse daterad 23.11.2010.

Det preciserade utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och i invånarhuset Ankkuri 29.11–22.12.2010.

Myndighetssamarbete

Då utkastet till detaljplaneändring bereddes, bedrevs det myndighetssamarbete med miljöcentralen, räddningsverket, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, idrottsverket, fastighetskontorets tomtavdelning, trafikverket, byggnadstillsynsverket, Helsingfors Vatten, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Museiverket. Dessutom beställdes en utredning om vågsvallet hos Meteorologiska institutet.

Åsikter

Då programmet för deltagande och bedömning och detaljplaneutkastet hölls framlagda första gången fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning tjugosju skrivelser med åsikter. Skrivelserna bemöttes i samband med att stadsplaneringsnämnden behandlade detaljplaneutkastet 16.10.2008. Då det preciserade detaljplaneutkastet hölls framlagt fick detaljplaneavdelningen sju skrivelser med åsikter, i december 2010. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid diskussionsmöten och i telefon.

Åsikterna gäller eventuella negativa miljökonsekvenser med anledning av de flytande bostäderna. Att de är säkra ifrågasätts med tanke på vågsvall och vindförhållanden. Kostnaderna för att genomföra projektet anses bli orälistiskt höga. Inställningen till den restaurangbåt vid Amiral Cronstedts torg som ingår i detaljplaneutkastet är negativ för att båten eventuellt orsakar störningar. Däremot är motståndet mot husbåtar vid kajen betydligt mindre.

Flera som framfört åsikter motsätter sig att havsutsikten från bostäderna förändras vid Saltstengatan och i East End. Det föreslås att en byggnadsdel i tre våningar inte ska få byggas på Oy Waltic Ab:s tomt utan att byggnaden ska få ha högst två våningar i enlighet med nuläget.

Det kom också skrivelser där detaljplaneprojektet understöds. Avsändarna tackar för att Amiral Cronstedts torg, som nu är ganska



trist, blir uppsnyggat och anser att en ny typs havsnära boendeform berikar området.

Åsikterna har beaktats på så sätt under planlägningsarbetet att ytterligare utredningar har gjorts om säkerheten hos och kostnaderna för detaljplaneprojektet och om sedimenten i grunden. Olika detaljplanebestämmelser har preciserats utifrån överläggningar med räddningsmyndigheterna. Utredningen om vågsvall i Skepparviken visar att de flytande bostäderna kan skyddas tillräckligt bra med en flytande vågbrytare. Tomtindelningen har ändrats på ett sådant sätt att stadens kostnadsansvar blir betydligt mindre när det gäller vågbrytaren och kajkonstruktionerna för de flytande bostäderna och husbåtarna. Platsen för en restaurangbåt vid Amiral Cronstedts torg har slopats, och kajen är nu reserverad enbart för husbåtar. Byggnaden på Oy Waltic Ab:s tomt har inte gjorts lägre med anledning av åsikterna. Detta har att göra med stadsbilden och detaljplaneekonomin. Trevåningsdelen är dessutom belägen 90 m eller längre från grannhuset och påverkar därför havsutsikten relativt lite.

Myndigheternas ställningstaganden och åsikterna ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan. Genmälena är mer ingående i rapporten.

Förslaget framlagt, anmärkning, skrivelse och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2011. En anmärkning framställdes mot förslaget under denna tid, och dessutom kom det en skrivelse med rubriken anmärkning.

Utlåtande om förslaget har getts av byggnadsnämnden, räddningsverket, idrottsnämnden, Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket trafikverket (HST), byggnadskontoret, miljöcentralen, fastighetskontoret och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Miljöcentralen, affärsverket trafikverket och räddningsverket har ingenting att invända mot förslaget.

Anmärkning och skrivelse

Den som framställt anmärkningen och den som skickat skrivelsen motsätter sig att havsutsikten från bostäderna vid Saltstensgatan 12–14 förändras. En byggnadsdel i tre våningar bör inte få byggas på Oy Waltic Ab:s tomt utan byggnaden bör få ha högst två våningar i enlighet med nuläget. Byggnadsmassan på Oy Waltic Ab:s tomt bör flyttas västerut för att risken för sammanstötningar mellan cyklister och fotgängare ska bli mindre i hörnet av Saltstensgatan och Amiral Cronstedts torg. Flytande bostäder inom vattenområdet strider mot generalplanen, och det flytande bostadskvarteret bör göras mindre genom att en av tomterna stryks.



Förslaget har med anledning av skrivelsen ändrats på det sättet att byggnadsytan på tomten 43016/3 har flyttats 2 m västerut vid Saltstensgatan för att frisiktsområdet ska förbättras på övergångsstället vid Skepparviksstråket. Lösningen i förslaget till detaljplaneändring är ändamålsenlig vad stadsbilden och detaljplaneekonomin beträffar och medför inga orimliga nackdelar. Byggnaden har därför inte gjorts lägre med anledning av anmärkningen, och kvarteret för flytande bostäder har inte heller gjorts mindre med anledning av skrivelsen.

Utlåtanden

Idrottsnämnden tillstyrker inte detaljplaneförslaget. Nämnden anser att det inte längre kommer att finnas utrymme för egentlig båtklubsverksamhet inom markområdet eftersom så mycket plats reserveras för flytande bostäder, gångtrafik och service och en affärsbyggnad på 3 000 m² vy får uppföras. Den anser vidare att kvartersområden som betjänar husbåtar och/eller flytande bostäder strider mot generalplanen, att såväl alla områden reserverade för betjäning av husbåtar som de allmänna stråken för gång- och servicetrafik bör strykas i småbåtshamnen och att områdena för gång- och cykeltrafik bör ändras till gatuområden. Enligt utlåtandet kommer idrottsverket varken att delta i de byggarbeten som husbåtarna kräver eller bidra till kostnaderna. Verket kommer inte heller att vara den som hyr ut vattenområdet för husbåtar.

Utlåtandet från idrottsnämnden ledde till att stadsplaneringskontoret, idrottsverket, fastighetskontoret, byggnadskontoret och ekonomi- och planeringscentralen under senhöstan 2011 och i början av 2012 förde underhandlingar om en detaljpanelösning godtagbar för alla. Underhandlingarna resulterade i en lösning där Skepparvikens småbåtshamn (LV) är mindre på detaljplanekartan, närmare bestämt har delar av den blivit en separat tomt för funktioner som betjänar flytande bostäder (AH-2) och en separat tomt för ett center för båtförsäljning (K/v). Dessutom har en serviceväg i området blivit gata, Skepparviksgränden. Gränserna för LV-området har justerats så att det utöver att det finns tillräckligt många bilplatser norr om stråket för gång- och cykeltrafik är möjligt med båtuppläggning till vintern där. Dessutom har södra gränsen flyttats 9 m söderut för att båtklubben ska kunna få mer mark.

Vad uthyrningen av området för husbåtar beträffar kom förvaltningarna 17.12.2011 överens om att fastighetskontoret ska utreda avtalsvillkor och överlåtelsemodeller och sköta om att området överläts exempelvis till ett husbåtsbolag efter att en fastighetsjuridiskt lämplig lösning hittats för pilotprojektet. Det är meningen att ägarna till husbåtarna själva och på egen bekostnad ska iståndsätta kajområdet så att det fungerar och ser snyggt ut och därefter ansvara för underhållet. Idrottsväsendets



andel av arbetet på och finansieringen av husbåtskajen blir följaktligen ringa, men idrottsverket måste flytta den befintliga tömningsstationen för septiktankar till ett nytt ställe.

De andra som gett utlåtande tillstyrker förslaget. Enligt utlåtandena bör de tekniska utmaningarna beaktas vid strandbyggnad och lämpligheten undersökas med tanke på väderförhållandena i Finland. Särskild uppmärksamhet bör fästas på variationsvidden i vattenståndet och de utmaningar som har att göra med den, bl.a. när det gäller förhållandet mellan kajytan och markytan och behovet av fungerande kommunaltekniska anordningar och av tillgängliga gång-, räddnings- och servicevägar. Pontonbryggorna med funktion som utrymningsvägar ska vara av brandsäkert material, och de två broarna till dem ska vara öppningsbara. För att kajområdet säkert ska fås i allmänt bruk bör byggnad anges som en skyldighet i detaljplanen. Oro uttrycks över räddningsarrangemangen på husbåtskajen, och ytterligare utredningar önskas i fråga om brandsäkerheten i de småbåtar som förläggs nära de flytande bostäderna. Den bestämmelse som preciserar takformen för de flytande bostäderna anses vara onödig. Att genomföra det som planeras på tomterna i sambruk (AH-1 och AH-2) är mycket svårt i praktiken, och att utarrendera tomterna i sambruk för husbåtarna är inte en uppgift för fastighetskontoret.

De som gett utlåtande anser vidare att cykelplatser bör anges för bostadstomterna, att de flytande bostäderna är störande höga, att vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar bör dras, att diverse tekniska preciseringar behövs i detaljplanen, att kostnaderna för projektet och kostnadsfördelningen bör analyseras noga och att ansvaret för byggande och underhåll bör fördelas tydligt och klart mellan staden och genomföraren.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att ungefärliga höjdnivåer för det allmänna kajområdet och stranden har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet och tillgänglighet ska bli bättre beaktade vid den fortsatta planeringen. En bestämmelse om att pontonbryggorna (pp/l) ska vara av brandsäkert material har införts. Kajstråket ska dessutom enligt detaljplanekartan anslutas till stranden med öppningsbara broar. Byggnad är angivet som en skyldighet. Bestämmelsen om området för en husbåtskaj (AH-1) har preciserats så att utrymningsvägarna från husbåtarna ska godkännas av räddningsmyndigheterna. Bestämmelsen om takformen för de flytande bostäderna har strukits. Tomten i sambruk 43018/5 (AH-2) har i enlighet med utlåtandet från fastighetsnämnden delats i två tomter, 43018/5 och 6. Den sydliga är lämplig att användas gemensamt av de boende i husbåtarna, och den norra är lämplig för dem som bor i de flytande bostäderna.



Detaljplanen har fått en bestämmelse om cykelplatser. De tekniska preciseringarna i fråga har gjorts på detaljplanekartan. Byggekostnaderna för gatuområdena och de öppna platserna i detaljplaneförslaget har förändrats eftersom ett nytt gatuavsnitt i Skepparvikens småbåtshamn, Skepparviksgränden, har planerats efter remissförfarandet. Kostnadskalkylerna har preciserats och ändrats i detaljplanebeskrivningen i enlighet med den nya situationen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påtalar att bygghöjder saknas i detaljplanen och tar upp lydelsen i bestämmelserna om när bullerskärmar ska byggas. Bedömningen över konsekvenser för havsområdet bör preciseras vad strömningen och vattenutbytet beträffar. Hur förorenade sediment ska beaktas då detaljplanen genomförs och vattenbyggnadsarbetena utförs bör förtydligas. Det måste framgå av detaljplanebeskrivningen vilka konsekvenserna är för fiskvandringen och hur negativa konsekvenser för fiskbeståndet har undvikits.

Utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har beaktats på så sätt att ungefärliga höjdnivåer för det allmänna kajområdet och stranden har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet ska bli bättre beaktade vid den fortsatta planeringen. Det är nu angivet i detaljplanebeskrivningen att variationer i havsvattenståndet ska beaktas då området planeras. Bestämmelsen om när bullerskärmar ska byggas har ändrats så att bullerskyddsåtgärderna binds till tidpunkten för inflyttningen i de flytande bostäderna och inte till tidpunkten för när bygglov beviljas. Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller konsekvenser för havsområdet har preciserats i fråga om strömningsförhållanden, sedimentbehandling och konsekvenser för fiskbeståndet.

Anmärkningen, skrivelsen och utlåtandena ingår i sammandrag i rapporten om växelverkan. Genmälena är mer ingående i rapporten.

Ändringar med anledning av skrivelsen och utlåtandena

- Byggnadsytan på tomten 43016/3 har med anledning av skrivelsen flyttats 2 m västerut vid Saltstensgatan för att frisiktsområdet ska förbättras på övergångsstället vid Skepparviksstråket.
- Skepparvikens småbåtshamn (LV) har blivit mindre på detaljplanekartan, närmare bestämt har delar av den blivit en separat tomt för funktioner som betjänar flytande bostäder (AH-2) och en separat tomt för ett center för båtförsäljning (K/v). Dessutom har en serviceväg i området blivit gata, Skepparviksgränden. Gränserna för LV-området har justerats så att det utöver att det finns tillräckligt många bilplatser norr om



stråket för gång- och cykeltrafik är möjligt med båtuppläggning till vintern där. Dessutom har södra gränsen flyttats 9 m söderut för att båtklubben ska kunna få mer mark.

- Ungefärliga höjdnivåer för kajen (pp/l) och markytan har införts på detaljplanekartan för att variationer i havsvattenståndet och tillgänglighet ska bli beaktade vid den fortsatta planeringen. Det är nu angivet i avsnittet om variationer i havsvattenståndet och om vågsvall i detaljplanebeskrivningen att variationer i havsvattenståndet ska beaktas då området planeras.
- Bestämmelsen om när bullerskärmar ska byggas har ändrats så att bullerskyddsåtgärderna binds till tidpunkten för inflyttningen i de flytande bostäderna och inte till tidpunkten för när bygglov beviljas.
- Bestämmelsen om takformen för de flytande bostäderna har strukits.
- En bestämmelse om att pontonbryggorna (pp/l) ska vara av brandsäkert material har införts på detaljplanekartan. Kajstråket ska anslutas till stranden med öppningsbara broar.
- En bestämmelse om cykelplatser har införts på detaljplanekartan. Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² vy i fråga om bostäder och 1 cp/90 m² vy i fråga om kontors- och butikslokaler.
- För att kajområdet (pp/l) säkert ska fås i allmänt bruk är byggandet angivet som en skyldighet på detaljplanekartan.
- Tomten i sambruk 43018/5 (AH-2) är delad i två tomter, 43018/5 och 6, på detaljplanekartan. Den sydliga är lämplig att användas gemensamt av de boende i husbåtarna, och den norra är lämplig för dem som bor i de flytande bostäderna.
- Tomtnumret 43016/3 är korrigerat till 43016/2 i bestämmelsen om AL-tomten. Bestämmelserna om minimiantalet bilplatser har fått ett tillägg om området för husbåtar (lvw-1).
- Bestämmelsen om området med beteckningen AH-1 har preciserats så att utrymningsvägarna från husbåtarna ska godkännas av räddningsmyndigheterna.
- Kartan över vattentjänster i detaljplanebeskrivningen har ändrats så att vattenledningen till Amiral Cronstedts torg ska bytas ut.
- Det avsnitt i detaljplanebeskrivningen som gäller konsekvenser för havsområdet har preciserats i fråga om strömningsförhållanden, sedimentbehandling och konsekvenser för fiskbeståndet.

Andra ändringar

- Ett område för en dagvattenledning till Skepparviken är upptaget i Skepparviksgränden och småbåtshamnen (LV). Inget ledningsområde är längre reserverat på tomten 43018/7 (AH-2).



29.08.2012

Kaj/25

- Detaljplanebeskrivningen har fått ett tillägg om att Skutskepparberget enligt stadens naturdatasystem är ett relativt värdefullt vegetationsobjekt (värdeklass III). En brottlinje i berggrunden från Kronberget till Jakobacka löper genom detaljplaneområdet i sydnordlig riktning. Den är enligt stadens naturdatasystem geologiskt eller geomorfologiskt värdefull (värdeklass 3, litet värde).

Detaljplanebeskrivningen har justerats i enlighet med ändringarna på detaljplanekartan. Justeringar av teknisk natur har dessutom gjorts på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 kartta, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12042 selostus, päivätty 17.3.2011, muutettu 12.6.2012, päivitetty Ksil:n 12.6.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuvat, vaihtoehdot A ja B
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.3.2011, täydennetty 12.6.2012 sekä keskustelutilaisuuksien 17.9.2007 ja 26.5.2008 muistiot
- 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

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun



29.08.2012

Kaj/25

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kiinteistövirasto
Rakennusvirasto
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos-liikelaite (HKL)
Liikuntalautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2012 § 839

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueiden sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleiden nro 43016 ja 43017 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja torialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12042 mukaisena. Muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 43018-43020.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 241

HEL 2011-001403 T 10 03 03

Ksv 1084_1, karttaruutu J4/R1-2

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



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.3.2011 päivätyn ja 12.6.2012 muutetun 42. kaupunginosan (Kulosaari) vesi- ja suojaviheralueita sekä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemenranta) kortteleita 43016 ja 43017 ja katu-, puisto-, venesatama-, vesi- sekä torialueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 43018 - 43020) nro 12042 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus, saapunut kirje eivätkä annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Kirjeen johdosta tehty muutos

- Kirjeen johdosta rakennusala on tontilla 43016/3 Suolakivenkadun varressa siirretty kahdella metrillä länteen näkemäalueen parantamiseksi Kipparlahdenraitin suojatien kohdalla.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kipparlahden venesatama-alue (LV) on asemakaavakartassa pienennetty siten, että siitä on erotettu kelluvia asuntoja palveleville toiminnoille (AH-2) ja venemyyntikeskukselle (K/v) erilliset tontit. Lisäksi alueella ollut huoltoyhteys on merkitty kaduksi, Kipparlahdenkuja. Venesatama-alueen rajoja on tarkistettu siten, että riittävien autopaikkojen lisäksi tilaa on varattu myös veneiden talvisäilytykseen kevyen liikenteen raitin pohjoispuolella. Lisäksi LV-alueen rajaa on siirretty 9 metrillä etelään venekerhon maa-alueen laajentamisen mahdollistamiseksi.
- asemakaavakarttaan on lisätty likimääräisiä laiturin (pp/l) ja maanpinnan korkeustasoja merenpinnan vaihteluja ja esteettömyyttä huomioivaa jatkosuunnittelua varten. Lisäksi selostuksen kohtaan "Merenpinnan korkeusvaihtelut ja aallokko" on lisätty selvitys merenpinnan korkeusvaihtelujen huomioonottamisesta alueen suunnittelussa.
- kaavaehdotuksen melusteiden ajoitusmääräys on muutettu siten, että melunsuojaustoimenpiteet sidotaan kelluvien asuntojen käyttöönoton ajankohdan sijasta niiden rakennusluvan myöntämiseen.



- kaavamääräys, joka määrittelee kelluvien asuntojen kattomuotoja, on poistettu.
- asemakaavakarttaan on lisätty määräys ponttonilaiturin (pp/l) palamattomasta materiaalista. Laiturireitti on lisäksi määrätty liitettäväksi rantaan avattavin silloin.
- asemakaavaan on lisätty määräys polkupyöräpaikoista. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m² toimisto- tai myymäläkerrosalaa.
- laiturialueen (pp/l) yleisen käytön varmistamiseksi kaavaan on merkitty sen rakentaminen velvoite-muotoon.
- yhteiskäyttötontti 43018/5 (AH-2) on asemakaavakartassa jaettu kahdeksi tontiksi 43018/5 ja 6, joista eteläisempi tontti soveltuu asuntolaivojen yhteiskäyttöön ja pohjoisempi vastaavasti kelluvien asuntojen käyttöön.
- tonttinumero 43016/3 on korjattu 43016/2:ksi AL-tonttia koskevassa määräyksessä. Autopaikkojen vähimmäismääräyksissä on käyttötarkoituksalueisiin lisätty asuntolaivojen lvw-1-alue.
- AH-1 -aluetta koskeva määräys on tarkennettu siten, että asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla.
- kaavaselostuksen vesihuoltokarttaa on muutettu siten, että Amiraali Cronstedtin torin vesijohto uusitaan.
- kaavaselostuksen vesistövaikutuksia käsittelevää kohtaa on tarkennettu virtausolosuhteiden, sedimenttien käsittelyn sekä kalastovaikutuksien osalta.

Muut muutokset

- Kipparlahden hulevesiviemärin johtovaraus on muutettu sijoitettavaksi Kipparlahdenkujalle ja venesatama-alueelle (LV). Johtovaraus poistuu tontilta 43018/7 (AH-2).
- selostukseen on lisätty, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan Kipparvuori on arvokas kasvillisuuskohte, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III). Kaava-alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa kulkee kallioperän



murroslinja Kruunuvuoresta Jakomäkeen, joka on määritelty Helsingin luontotietojärjestelmässä geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaaksi kohteeksi (arvoluokka 3, pieni arvo).

Kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan kaavakarttaan tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

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

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi