



04.06.2014

Kaj/15

§ 228

Detaljplaneändring för tomten 49229/12 och vattenområde på Degerö (nr 12195, Knysnäs vägen 46)

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 12 i kvarteret nr 49229 och för vattenområde i 49 stadsdelen (Degerö, Jollas) enligt ritning nr 12195, daterad 23.4.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kartta, päivätty 23.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 selostus, päivätty 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 3 Havainnekuva, 19.3.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 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
Bilaga 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

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



04.06.2014

Kaj/15

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i östra delen av Degerö, i Knysnäs i Jollas. Tomten på ändan av Knysnäset är i privat ägo. Vattenområdet framför tomten samägs av flera ägare.

Genom detaljplaneändringen bildas det av tomten tre nya tomter för småhus. Området har landskaps-, stadsbilda- och arkitekturvärden, vars bevarande säkras. Nybygget ligger från havet sett huvudsakligen i skydd av det nuvarande trädbeståndet på stranden. Kompletteringsbyggandet ändrar landskapet i någon mån på lokal nivå. Genom ändringen ökas byggrätten med 905 kvadratmeter våningsyta, så byggrätten stiger till 3 430 kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar exploateringstalet $e = 0,24$. Radhuset med bostäder, ritat av arkitekt Viljo Revell och uppfört år 1955, skyddas med beteckningen sr-1.

Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för staden.

Föredraganden

I Generalplan 2002 för Helsingfors domineras området av småhus. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

I den gällande detaljplanen är tomten kvartersområde för småhus (AP). Byggrätten är 2 525 kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar exploateringstalet $e = 0,18$. Detaljplanen är föråldrad beträffande byggnadsskyddet.

Radhuset som öppnar sig som en solfjäder är planerat enligt tomtens ytformer, vyer och väderstreck och omgivningen med sitt trädbestånd bildar landskapsmässigt och kulturhistoriskt en värdefull helhet.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har initierats med anledning av en ansökan från ägaren till tomten 49229/12, Asunto Oy Kärjensivu.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med det bifogade programmet för deltagande och bedömning.

De ståndpunkter som framförts vid myndighetssamarbetet i samband med beredningen av detaljplaneändringen har gällt hur dagvattnet sugs upp på tomten samt den negativa inverkan den tidigare båtvarvsverksamheten eventuellt haft. I detaljplanebeskrivningen har intagits en passus om att tak- och ytvattnet ska sugas upp och att



båtvarvets tidigare verksamhet ska beaktas i samband med mark- och anläggningsarbetena på området.

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har det kommit in två brev med åsikter som gäller programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändring. Degerö Egnahemsförening rf:s åsikt gällde storleken på byggrätten och behovet av en bestämmelse om takmaterialet för skärmtaken. Den som ansökte om detaljplaneändringen föreslog i sin åsikt att byggnadsskyddsbestämmelserna skulle begränsas så att de inte utgör ett hinder för ändringar som främjar energihushållningen och ändringar som strävar efter ett nutida utseende samt att utrymmena i bottenvåningarna ska ändras till utrymmen enligt den huvudsakliga dispositionen.

I planläggningsarbetet har åsikterna beaktats så att tomtens disposition och byggnadsytorna har utvidgats och byggrätten för tillbyggnader har minskats. Samtidigt har de två normativa tomterna i planläggningsområdet i stället blivit tre. Förslaget har kompletterats med en detaljplanebestämmelse om gröntak för garaget och förrådsbyggnaden.

Detaljplanebestämmelserna utgör inget hinder för att ta bottenvåningarna i bostadsbruk, inte heller för reparationsbyggande inom ramen för bestämmelserna om byggnadsskydd.

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras sammandrag av åsikterna, myndigheternas ställningstaganden samt utlåtandena och svaren på dessa mer utförligt.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 17.5–17.6.2013. Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Miljöcentralen, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, stadsmuseet, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Helen Elnät Ab gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring. I utlåtandena fanns inga invändningar och det har inte varit nödvändigt att ändra förslaget till detaljplaneändring med anledning av dessa.

Detaljplaneändringen medför väsentlig nytta för de privata markägarna och markpolitiska förhandlingar har därför förts med markägarna i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 (172 §). Stadsstyrelsen har 17.2.2014 godkänt ett villkorligt markanvändningsavtal som undertecknades 9.5.2014.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

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



04.06.2014

Kaj/15

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kartta, päivätty 23.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 selostus, päivätty 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 3 Havainnekuva, 19.3.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 23.4.2013, täydennetty 13.11.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseo
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

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



04.06.2014

Kaj/15

Kaupunginhallitus 19.05.2014 § 580

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin nro 49229 tontin nro 12 ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen 23.4.2013 päivätyn piirustuksen nro 12195 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.7.2013

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 23.4.2013

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta Laajasalossa Puuskaniementie 46 tontilla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Kaupunginmuseo on katselmoinut paikalla 9.4.2012 sekä tutustunut asemakaavaehdotukseen ja lausuu seuraavaa.

Asemakaavan muutosehdotus Puuskaniementie 46 käsittää arkkitehti Viljo Revellin vuosina 1953–55 suunnitteleman As. Oy Kärjensivun rivitalokokonaisuuden ympäristöineen ja tonttiin liittyvän uudisrakentamisen. As. Oy Kärjensivu on arvokas esimerkki Viljo Revellin korkeatasoista yksityistaloarkkitehtuurista, ja se edustaa Revellin arkkitehtuurissa kypsyyttä modernia rationalismia. Kohde ympäristöineen omaa huomattavan korkean kulttuuri- ja rakennushistoriallisen arvon, ja se on yksi modernin suomalaisen arkkitehtuurin ikonisia kohteita. Rakennus sisältää kiinnostavia piirteitä myös modernin rakennustekniikan kehityksen kannalta. Tontilla



04.06.2014

Kaj/15

sijaitsee maisemakuvallisesti arvokasta puustoa, mm. vanhoja rannikkomäntyjä sekä ilmeisesti jälkiä alueen varhaisempaan huvila-asutukseen liittyneistä istutuksista.

Kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutoksen valmisteluun alkuvaiheessa. Katselmuksesta 9.4.2012 on laadittu kaupunginmuseon muistio. Kaupunginmuseo ei ole lausunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin huomioitu kaupunginmuseon muistion mukaisesti As. Oy Kärjensivua koskevat suojelutavoitteet, joita tullaan tarkentamaan jatkossa rakennushistoriaselvityksen tulosten pohjalta. Uudisrakentaminen on kaavaehdotuksessa liitetty elimellisesti Viljo Revellin rivitalokokonaisuuden alkuperäiseen ryhmittelyyn, mikä asettaa uudisrakentamisen arkkitehtuurille korkeita laadullisia vaatimuksia. Rakentamista koskevilla määräyksillä on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen luontevaksi osaksi Puuskaniemen ympäristökokonaisuutta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Puuskaniementie 46:n asemakaavan muutosehdotuksesta ja museo puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, tutkija, puhelin: +358 9 310 36973
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 361

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kiinteistökartta K3 P2/R2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12195 seuraavan lausunnon:

Tontti 49229/12 on yksityisomistuksessa. Vesialue on yhteisomistuksessa, ja kaupunki on osakkaana osassa vesialuetta.

Yksityisille maanomistajille aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.



04.06.2014

Kaj/15

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 18.06.2013 § 292

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotus koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49229 tonttia 12.

Tontilla sijaitseva arkkitehti Viljo Revellin suunnittelema, vuonna 1955 valmistunut asuinrivitalo on suojeltu merkinnällä sr-1. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP/s), jolla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia ja rakennustaiteellisia arvoja, jotka on säilytettävä. Muutos luo edellytyksiä rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten asuinrakennusten täydennysrakentamiselle nykyisen tontin 49229/12 itäosaan tehostaen maankäyttöä.

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen ja se puoltaa näin ollen sen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.06.2013 § 183

HEL 2011-009508 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



04.06.2014

Kaj/15

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2013 § 137

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Ksv 0785_11, Puuskaniementie 46

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 23.4.2013 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49229 tontin 12 ja vesialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12195 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132

maija.rekola(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi



04.06.2014

Kaj/15

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: +358931037458
niina.strengell(a)hel.fi

Rakennusvirasto 13.6.2012

HEL 2011-009508 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston mielipidettä otsikossa mainitusta asemakaavan muutoksen luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotus koskee korttelin 49229 tonttia 12, jossa sijaitsee suojeltu Viljo Revellin suunnittelema kaksikerroksisen asuinrivitalo. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen korttelialueelle.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä asemakaavan muutosehdotukseen, mutta pyytää huomioimaan seuraavat asiat jatkosuunnittelussa.

Asemakaavamääräyksissä ei ilmene, mitä merkinnällä a tarkoitetaan. Lisäksi asemakaavamääräykseen on hyvä lisätä maininta siitä, että tontilla syntyvät hulevedet on maaperän salliessa ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Tarvittavat asukkaiden ja vieraiden autopaikkamäärä tulee tarkistaa ottaen huomioon koko korttelin kerrosneliöt ja asuntojen lukumäärä.

Lisätiedot

Rossing Birgitta, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi