



18.01.2017

Kaj/13

§ 13

Detaljplaneändring för Brädgårdsgatan 2 c i Hermanstad (nr 12283, tomterna 21013/3 och 4)

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

hannu.hyttinen@hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve@hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna 3 och 4 i kvarteret 21013 och gatuområde i 21 stadsdelen (Hermanstad) enligt ritning nummer 12283, daterad 12.5.2015 och ändrad 22.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya tomterna 21013/5 och 6.

Sammandrag

Området är beläget i Södra Hermanstad, ungefär 2,2 km från centrum. Området gränsar till Brädgårdsgatan, Sörnäsgatan, Fenixbacken, Fenixbranten och tomten 21013/2 för seniorhuset Senioritalo Hermanni.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra före detta Statens margarifabrik som är skyddad och ligger på tomten 21013/3 för bostadsbruk. Detaljplaneändringen motsvarar målet för detaljplanen för Södra Hermanstad att göra området mer bostadsbetonat och å andra sidan målet att bevara den gamla fabriksbyggnaden med skorsten. Genom detaljplaneändringen ökar byggrätten i området med 470 m² vy, vilket betyder att byggrätten uppgår till sammanlagt 11 570 m² vy + 2 500 m² vy (den senare siffran anger våningsytan för bilplatser, förråd och socialutrymmen som helt eller delvis ska förläggas till våningen i marknivå).



18.01.2017

Kaj/13

Detaljplaneändringen gäller för ett område som har goda förutsättningar för bostadsproduktion att bli fullbordad med tanke på den byggda gatumiljön, servicenätet och byggbereidskapen. Detaljplaneområdet ligger i serviceområdet för metrotrafiken.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den nya generalplanen, godkänd 26.10.2016 av stadsfullmäktige. Detaljplaneändringen följer även landskapsplanen och etapplandskapsplan 2.

För området gäller detaljplan nr 10900 från 2002. Området anges som kvartersområde för byggnader för verksamhetslokaler. Före detta Statens margarinfabrik är skyddad med beteckningen sr-2 som en historiskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad som inte får rivras.

Området är i Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2:s ägo.

Genomförandet av detaljplaneändringen orsakar inte direkta kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen blev aktuell på tomtägarens ansökan och detaljplaneändringens innehåll har förhandlats fram med sökanden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Åsikter har inte lämnats om utkastet till detaljplan.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 29.5–29.6.2015 och utlåtanden gavs om det. Inga anmärkningar framfördes.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden, räddningsnämnden, miljönämnden, byggnadskontoret, stadsmuseet, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM gav utlåtande om förslaget.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplanen förutsätter områdesarrangemang mellan staden och markägaren, och att förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014 ska föras om objektet. Man ska inte fortsätta behandlingen av detaljplaneändringen innan ett avtal har ingåtts med markägaren.



18.01.2017

Kaj/13

Miljönämnden konstaterar att det är skäl att ordna maskinell ventilation i objektet i syfte att trygga en tillräckligt hög kvalitet på inomhusluften i byggnaden.

Helen Elnät Ab konstaterar att det löper en kabel som är känslig för externa störningarfaktorer under Brädgårdsgatans gångbana och den ska beaktas i planeringen av området och byggandet där.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena har förslaget till detaljplaneändring justerats enligt följande:

- Med anledning av miljönämndens utlåtande har följande bestämmelse lagts till i förslaget till detaljplaneändring: I AK-kvartersområdet ska bostadsbyggnaderna ha maskinell till- och frånluftsventilation med filterförsedda luftintag som ska placeras i nivå med yttertakket på största möjliga avstånd från Tågvägen.

Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

I samband med detaljplaneändringen har man ingått ett markanvändningsavtal och ett föravtal för fastighetsaffären som undertecknades 8.12.2016.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12283 kartta, päivätty 12.5.2015, muutettu 22.10.2015
- 2 Asemakaavan muutos nro 12283 selostus, päivätty 12.5.2015, muutettu 22.10.2015A
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2015, täydennetty 22.10.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

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



18.01.2017

Kaj/13

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 12.5.2015
- 4 Maankäytösopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Kiinteistövirasto
Kaupunginmuseum
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Ympäristölautakunta
Rakennusvalvontavirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.12.2016 § 1139

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



18.01.2017

Kaj/13

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21013 tontteja 3 ja 4 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 12.5.2015 päivätyn ja 22.10.2015 muutetun piirustuksen numero 12283 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uudet tontit 21013/5 ja 6.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.10.2015

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Ksv 1061_3

21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21013 tontteja 3 ja 4 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uudet tontit 21013/5 ja 6) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 12.5.2015 asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 21013/3 sijaitsevan suojellun entisen Valtion margariinitehtaan muuttamisen asuinkäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.5.–29.6.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, rakennusvirasto, kaupunginmuseo, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja maanomistajan välillä ja että kohteesta tulee käydä kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.



18.01.2017

Kaj/13

Ympäristölautakunta toteaa, että rakennuksen riittävän sisäilman laadun varmistamiseksi on kohteeseen syytä järjestää koneellinen ilmanvaihto.

Helen Sähköverkko Oy toteaa, että Lautatarhankadun jalkakäytävän alla on ulkoisille häiriötekijöille herkkä kaapeli, joka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että häiriöherkästä kaapelista tul- laan tiedottamaan hankkeen toteuttajaa, ja että kaavaan on lisätty määräys koneellisen ilmanvaihdon järjestämisestä. Muissa lausunnois- sa ei ollut huomautettavaa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenveto lausunnoista sekä niihin annetut vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty määräys: "AK-korttelialueella tulee asuinra- kennus varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan tulee sijaita rakennuk- sen vesikaton tasolla mahdollisimman kaukana Junatiestä."

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- kaavaselostusta on täydennetty kohdassa: Asemakaavamuutoksen kuvaus, Yhdyskuntatekninen huolto

Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jot- ka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olen- naisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.09.2015 § 97

HEL 2011-007121 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



18.01.2017

Kaj/13

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Hermannin (21.ko) tonttien 21013/3-4 (Lautatarhankatu 2c) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12283.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.08.2015 § 346

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Kiinteistökartta 75/675 498, Lautatarhankatu 2 c

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21013 tontteja 3 ja 4 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12283 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien 21013/3 ja 4 omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2/Sponda Oyj.

Muutosehdotuksessa toimistotonttien 21013/3 ja 4 välistä rajaa muutetaan ja niistä muodostuu tontit 21013/5 ja 6.

Entisen valtion margariinitehtaan tontilla 21013/5 sijaitseva rakennus suojellaan muutoksessa merkinnällä sr-2. Merkinnän mukaan rakennus on historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas eikä sitä saa purkaa. Tonttiin liitetään noin 55 m²:n suuruinen alue Fenixinrinteen katualueesta (91-21-9901-0) ja tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 920 k-m².

Toimistorakennusten tontti 21013/6 säilyy kaavamuutoksessa toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Tontille on merkitty rakennusoikeutta 9 650 k-m² + 2 500 k-m². Ensimmäinen luku osoittaa toimitilojen kerrosalan ja jälkimmäinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maan-



18.01.2017

Kaj/13

päälliseen kerrokseen sijoitettavien autopaikkojen, varastojen ja sosi-
aalitilojen kerrosalan.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyä kaupungin ja maano-
mistajan välillä. Alueluovutukset tullaan tekemään kaavan saatua lain-
voiman.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12283 korottaa tonttien arvoa mer-
kittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen
päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan
kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.06.2015 § 236

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Suojeltu asumiskäyttöön muutettava entinen margariinitehdas on erittä-
in huonokuntoinen. Rakennuksen rakenteissa on rakennusaikana sekä
käyttöhistorian aikana käytetty terveydelle ja ympäristölle haitallisia ja
vaaralliseksi luokiteltavia materiaaleja. Rakennuksen käyttöhistorian ja
teollisuusprosessien perusteella voidaan pitää myös mahdollisena hait-
ta-aineiden kulkeutumista ja imeytymistä rakenteisiin. Margariinin val-
mistusprosessista on saattanut kulkeutua rasvahappoja rakennuksen
sisäpintojen rappauksiin ja kantaviin betonirakenteisiin. Näistä epäpuh-
tauksista saattaa aiheutua hajuhaittoja ja kastuessaan ne ovat hyvä
kasvualusta bakteereille ja mikrobeille. Rakenteissa on havaittu myös
kosteusvaurioita. Lisäksi purkutöiden yhteydessä voi mahdollisesti pal-
jastua rakenteiden sisältä tai uusien materiaalien alta haitta-aineita ja
materiaaleja, joita ei ole vielä havaittu tai tutkittu.

Korjausrakentamisessa tulee suojeluarvojen turvaamisen lisäksi var-
mistaa terveellinen ja turvallinen asuminen. Kaavaehdotuksessa onkin



annettu määräys suojellun rakennuksen tai sen osien korjaamiseksi ennen käyttöönottoa siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

Ympäristölautakunta kuitenkin korostaa, että suojellussa rakennuksessa on tehtyjen haitta-ainetutkimusten mukaan vaikeasti korjattavia ja vakavia haitta-aineisiin sekä rakenteiden kuntoon ja mahdollisesti mikrobivaurioihin liittyviä ongelmia. Rakennuksen säilyttäminen ja asuinkäyttöön kunnostaminen tulee olemaan erittäin haastavaa. Rakennuksen riittävän sisäilman laadun varmistamiseksi on kohteeseen syytä järjestää koneellinen ilmanvaihto.

Läheisten katujen liikenne aiheuttaa kaava-alueelle ilmanepäpuhtauksia ja melua. Vanha margariinitehdas sijaitsee ilmanlaadun arvioinnissa käytettävää minimietäisyyttä kauempana Junatiestä ja Lautatarhankadusta. Liikenteestä peräisin olevat ulkoilman epäpuhtaudet on hyvä kuitenkin ottaa huomioon rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa. Myös tästä näkökulmasta parhaan ratkaisun sisäilman laatua ajatellen tarjoaa koneellinen ilmanvaihto, jossa ulkoilma otetaan ylhäältä ja mahdollisimman etäältä Junatiestä ja Lautatarhankadusta.

Kaava-alueen maaperää on jo tutkittu ja maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta on kaavaehdotuksessa annettu kaavamääräys. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää myös asuinkäyttöön muutettavan suojellun rakennuksen alta.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.6.2015

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt 3.8.2015 mennessä rakennusviraston lausuntoa Hermannin (21.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12283.

Alue sijaitsee Etelä-Hermannissa, etäisyys keskustasta on noin 2,2 km. Aluetta rajaavat Lautatarhankatu, Sörnäistenkatu, Fenixinmäki, Fenixinrinne sekä tontti 21013/2, jolla sijaitsee Senioritalo Hermannin.



Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla 21013/3 sijaitsevan suojellun entisen Valtion margariinitehtaan muuttamisen asuinkäyttöön. Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12283.

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2015 § 138

HEL 2011-007121 T 10 03 03

Ksv 1061_3, Lautatarhankatu 2c, karttaruutu 675498

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 12.5.2015 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21013 tonttien 3 ja 4 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12283 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä



asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti TkT, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, rakennustekniikka, yhdyskuntatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, teollisuuden ympäristö-
häiriöt, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu, ilmanlaatu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi