



24.05.2023

Ärende/13

§ 126

Detaljplaneändring för Ultramaringränden 2 och 4 i Kårböle (nr 12789)

HEL 2020-001797 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 33389 i 33 stadsdelen (Kårböle, Kungseken) enligt ritning nr 12789, daterad 11.10.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12789 kartta, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12789 selostus, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.7.2022, täydennetty 11.10.2022
- 4 Havainnekuva
- 5 Muistutukset
- 6 Päättöshistoria

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2



24.05.2023

Ärende/13

Den som sökt detaljplaneändring	Bilaga 3 Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Planlösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 33389 (tomterna 1–3) i centrum av Kungseken. Tack vare ändringen blir det möjligt att bygga fler bostäder än den nuvarande planen tillåter och nya verksamhetslokaler. Laboratoriebyggnaderna i kvarteret rivs. Skälet till att ändringen gjordes är att Finlands miljöcentral har avslutat sin laboratorieverksamhet på tomten. De byggnader som miljöcentralen använde står tomma, och ingen ny användare har hittats. Staden har som mål att kvarteret förblir blandat till sina funktioner. Vad stadsstrukturen beträffar är målet att hålla sig till byggnadsättet och exploateringsgraden i Kungsekens centrum och bilda en enhetlig och grönskande kvartersgård, där de nuvarande träden i huvudsak får stå kvar.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 33389 (tomterna 1–3) i centrum av Kungseken. Tack vare ändringen blir det möjligt att bygga fler bostäder än den nuvarande planen tillåter och nya verksamhetslokaler. Laboratoriebyggnaderna i kvarteret rivs. Skälet till att ändringen gjordes är att Finlands miljöcentral har avslutat sin laboratorieverksamhet på tomten. De byggnader som miljöcentralen använde står tomma, och ingen ny användare har hittats. Staden har som mål att kvarteret förblir blandat till sina funktioner. Vad stadsstrukturen beträffar är målet att hålla sig till byggnadsättet och exploateringsgraden i Kungsekens centrum och bilda en enhetlig och grönskande kvartersgård, där de nuvarande träden i huvudsak får stå kvar.

Beslut som detaljplanlösningen bygger på

Detaljplaneringen i området styrs av delgeneralplanen för Kungseken från 2008. Enligt delgeneralplanen består området av område för centrumfunktioner (C) och område dominerat av flervåningshus (AK). Denna detaljplaneändring stämmer överens med delgeneralplanen.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål, eftersom ändringen främjar bostadsproduktion, stadens hållbara



24.05.2023

Ärende/13

tillväxt och klimatsmart byggande och erbjuder företag olika typer av verksamhetsplatser.

Områdets förutsättningar och nuläge

På området finns en laborariehelhet som byggdes åt Finlands miljöcentral 1989 och intill den ett trädbevuxet gårdsområde. Byggnaderna har stått tomma sedan 2019, och någon ny hyresgäst har inte hittats. Tomma lokaler kostar och kan lätt bli utsatta för skadegörelse. Resten av tomten har planlagts för boende men är obebyggd och har bland annat använts som tillfällig parkeringsplats. Fastigheten med tillhörande byggnader har varit till salu, men ingen köpare med intresse att genomföra den nuvarande detaljplanen har hittats. Kvarteret ligger vid Kungseksringen och har goda kollektivtrafikförbindelser.

För området gäller en detaljplan från 2014. Enligt den innehåller området kvartersområde för verksamhetsbyggnader samt byggnader för undervisning, forskning och annan motsvarande verksamhet, kvartersområde för flervåningshus och kvartersområde för småhus.

Kvartersområdena är privatägda. Planen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Kostnader för detaljplanelösningen

Genomförandet av detaljplanelösningen medför inga kostnader för staden.

Detaljplanelösningen höjer områdets värde. Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsköp godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 22.2.2023 (§ 13) och avtalet undertecknades 11.4.2023.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och andra parter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab



24.05.2023

Ärende/13

- samkommunen Helsingforsregionens miljöjänsters (HRM) vattenförsörjning.

Enligt HRM:s ställningstagande har allmänna vatten- och avloppsledningar planerats och byggts på gatuområdena runt kvarteret 33389 i samband med gatuprojekt i Kungsekens centrums detaljplaneområde. Kvarteret kan kopplas till dessa ledningar. Detaljplaneändringen förutsätter inte att vattenförsörjningen byggs ut.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde bland annat mängden bygggrätt, den tätare stadsstruktur och de ändrade vyer som följer av ändringen, parkeringsmöjligheterna i området och fåglarnas levnadsförhållanden. Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet så att mängden byggande har justerats.

Fyra skriftliga åsikter lämnades in.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 25.7–26.8.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes tre anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde mängden byggande och byggandets förhållande till de nuvarande bostadshusen och Turkosgränden, de befintliga trädens överlevnad, inverkan på antalet gatuparkeringsplatser, placeringen av en kontorsbyggnad mitt i ett bostadsområde och en gårdsbastu för att stärka gemenskapen.

Ett utlåtande om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget var offentligt framlagt. Påpekandena i HRM:s utlåtande gällde vattenförsörjningen i området, den allmänna vattenledningen på Turkosgränden och hur den beaktas i planeringen och byggandet av tomten samt de nya föreskrifterna om avfallshantering och planeringen och genomförandet av tomternas avfallshantering.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandet om detaljplaneförslaget samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Med tanke på detaljplanens syften är det inte ändamålsenligt att ändra detaljplaneförslaget med anledning av de påpekanden som framfördes när förslaget var offentligt framlagt.



24.05.2023

Ärende/13

Det gjordes inga ändringar i detaljplanekartan eller bestämmelserna efter att förslaget hade varit offentligt framlagt. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel och i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

Närmare motivering

Motiveringen till detaljplaneändringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12789 kartta, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12789 selostus, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.7.2022, täydennetty 11.10.2022
- 4 Havainnekuva
- 5 Muistutukset
- 6 Päätöshistoria

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 10.2.2020
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus_ Ultramariinikuja 11.4.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och mil-

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext



24.05.2023

Ärende/13

jöcentralen i Nyland

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kymp/Ekonomistöd

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Detaljpanelläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 304

HEL 2020-001797 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaan-
tammi) korttelin 33389 tonttien 1, 2 ja 3 asemakaavan muutoksen
11.10.2022 päivätyn piirustuksen nro 12789 mukaisena ja asemakaava-
vaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 11.10.2022 § 566

HEL 2020-001797 T 10 03 03

Hankennumero 0585_12

Esitys



24.05.2023

Ärende/13

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.10.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12789 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33389 tontteja 1, 2 ja 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt 7 000 euroa

Käsittely

11.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kuudennen esityksen kokouksen asiana nro 11.

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ulla Jaakonaho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija (ympäristöhäiriöt), puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi



24.05.2023

Ärende/13

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.05.2022 § 35

HEL 2020-001797 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12789 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12789
Kaupunginosa: 33 Kaarela
Kartoituksen työnumero: 7/2022
Pohjakartta valmistunut: 3.3.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi