



## 8 Detaljplaneändring (nr 12888) för daghemmet Myllynratas i Botby (omfattar trafikplan)

HEL 2022-004013 T 10 03 03

### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för gatu-, park- och parkeringsområden i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12888, daterad 3.9.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (det nya kvarter 45592 bildas).

### Föredragandens motiveringar

#### Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller gatu- och parkområden i norra delen av Kvarnbäckens flervåningshusområde och en allmän parkeringsplats. Detaljplaneändringen har utarbetats eftersom antalet barn i daghemsåldern har ökat norr om Kvarnbäckens flervåningshusområde och det inte finns tillräckligt många daghemsplatser i området. Målet är att bygga upp den offentliga närservicen i Kvarnbäcken och göra det möjligt att uppföra ett nytt daghem för cirka 140 barn på den tillfälliga daghemspaviljongens plats. Dessutom syftar detaljplaneändringen till en behaglig och säker miljö för gång- och cykeltrafik.

Planeringsområdet omfattar 7 748 m<sup>2</sup>. Detaljplaneändringen och den därav följande tomtindelningen leder till att en tomt för allmänt område 45127/6 (Y) bildas. Tomten har en yta på 2 925 m<sup>2</sup>. Tomtexploaterings-talet är  $e=0,55$  och våningsytan uppgår till 1 610 m<sup>2</sup>. Byggnadens och funktionernas platser har valts utgående från att trädbeståndet och grönskan på tomten och i de allmänna områdena bevaras och att byggnaden anpassas till stadsbilden i Kvarnbäcken.

En trafikplan (ritning nr 7569) har utarbetats i samband med detaljplaneändringen. I trafikplanen anvisas en lösning för daghemmets parkering och lösningar för daghemmets service- och angöringstrafik.

Genomförandet av detaljplaneändringen bidrar i synnerhet till att det blir möjligt att erbjuda ett mångsidigare utbud av offentliga småbarnspedagogiska tjänster i området. Cirka 4 300 m<sup>2</sup> av det nuvarande grönområdet ändras till tomtområde och gatuområde (pp/h). Detaljplanelösningen ändrar dock inte avsevärt det övriga nätet av rekreations- och grönområden eftersom området har varit i daghemmets bruk i cirka tio år och den spelplan som tidigare fanns i området har flyttats cirka



100 meter söderut från detaljplaneområdet. I närområdet bevaras bra grönområden och det går smidigt att ta sig till större grönområden.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område (A2). Kvartersexploateringstalet är i huvudsak  $e=1,0-2,0$  i området med beteckningen A2. Enligt Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) har detaljplaneområdena inga lokalreserveringar. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att den gör det möjligt att öka antalet platser inom småbarnspedagogik nära familjernas hem eller vid deras vanliga ruttor.

Detaljplaneändringen stämmer överens med planeringsprinciperna för flervåningshusområdet i Kvarnbäcken (stadsplaneringsnämnden 17.11.2015).

#### Områdets förutsättningar och nuläge

Området är beläget på cirka 500 meters avstånd från Kvarnbäckens metrostation, nordväst om stationen. Detaljplaneområdet gränsar till för området typiska kvarter med rätvinkligt och luftigt placerade lamellhus, grönskande gårds- och parkområden med stora träd mellan dessa samt Väderkvarnsvägens och Kvarnvingsens gatuområden. I den sydvästra delen av detaljplaneområdet finns Kvarnbäckens seniorcenter. Området korsas från väster mot sydost av ett parkområde som används som grönförbindelse och gångväg. År 2015 har en daghemspaviljong i en våning flyttats (med ett undantagsbeslut) från Brändö till en spelplan med sandbotten i området. Spelplanen anlades som ett parkområde på 1960-talet. Det nuvarande daghemmet består av två paviljonger i en våning som har kopplats ihop med en korridor.

För området gäller en detaljplan från 1962. Enligt detaljplanen utgör största delen av området parkområde. I parkområdet anges en riktgivande beteckning för en lekplats, en beteckning för Väderkvarnsvägen och en beteckning för ett gatuområde för allmän gångtrafik på Kvarnvingen. Öster om Väderkvarnsvägen återstår ett litet parkområde och en allmän parkering som betjänar flervåningshusområdet.

Helsingfors stad äger parken och gatuområdena. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.

#### Kostnader för detaljplaneändringen



6.11.2024

Genomförandet av detaljplaneändringen medför kostnader på cirka 150 000 euro exklusive mervärdesskatt för staden för att anlägga gatan Vingstocken. Den preliminära kostnadskalkylen för den nya daghemsbyggnaden uppgår till 7,25 miljoner euro räknat utifrån byggnadskostnaderna år 2024. Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Byggarbetena på daghemsbyggnaden planeras börja år 2032 och bli klara år 2033.

#### Växelvekan under beredningen av detaljplaneändringen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter 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:

- Telia Finland Oyj, Elisa Abp, DNA Abp
- Aurora Kaasunjakelu Oy
- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjningen
- äldrerådet i Helsingfors
- funktionsrättsrådet i Helsingfors
- Invalidförbundet rf
- Tröskeln rf
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorn, idrottsservicehelheten
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn, räddningsverket

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde tryggheten av utbudet av småbarnspedagogiska tjänster i Kvarnbäcken.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde omplaceringen av daghemsverksamheten, beaktandet av fåglarnas och andra djurs säkerhet i byggandet och beaktandet av datakommunikationskablar och dessas läge i planeringsområdet.



I den fortsatta planeringen av byggnaden och tomten beaktas behovet att förebygga ljusföroreningar i enlighet med anvisningarna. I detaljplanen anges dessutom en bestämmelse enligt vilken trädbeståndet ska skötas och förnyas såväl på daghemstomten som i parkområdena. Bestämmelsen hjälper att bevara fåglarnas och andra djurs boplatser.

Om ledningar ska flyttas ska ledningens ägare kontaktas.

Det kom in tre skriftliga åsikter.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 7.3–5.4.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

En anmärkning gjordes mot förslaget till detaljplan. Anmärkningen gällde glasytornas inverkan på fåglarnas säkerhet. Dessutom önskade man fler boplatser för hålbbyggare.

HRM gav ett utlåtande enligt vilket detaljpanelösningen inte medför något behov att öka eller ändra vattenförsörjningen i området.

Dessutom meddelade kultur- och fritidssektorn, fostrans- och utbildningssektorn och räddningsverket att de inte har något att yttra.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningen och myndighetsutlåtandet om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats i den utsträckning det är ändamålsenligt med hänsyn till detaljplanemålen.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

#### Närmare motiveringar

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

#### Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneändringar.



Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12888 kartta, päivätty 3.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12888 selostus, päivätty 3.9.2024, päivitetty Kylk:n 3.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.3.2024, täydennetty 3.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7569/3.9.2024)
- 7 Havainnekuva, 6.2.2024

**Bilagematerial**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

**Utdrag**

**Utdrag**

Samkommunen Helsingfors-regionens miljö- och vattenförsörjning  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 6

**För kännedom**

Detaljplaneläggning

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**FO-nummer**

0201256-6



6.11.2024

Ärende/8

---

Fostrans- och utbildningssektorn

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**FO-nummer**

0201256-6