



13.12.2017

Ärende/6

§ 457

Detaljplaneändring för området kring korsningen Baggbölevägen/Mellangårdsvägen i Västra Baggböle (nr 12249)

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1 och 2 i kvarteret 34168 och tomterna 32 och 33 i kvarteret 34169 i 34 stadsdelen (Baggböle, Västra Baggböle) enligt ritning nr 12249, daterad 6.9.2016 och ändrad 12.9.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017, päivitetty Kylk:n 12.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 12.9.2017 ja kaavapäivityksen muistio 12.4.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Ab

Helen Elnät Ab

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



13.12.2017

Ärende/6

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller fyra tomter i området vid korsningen Baggbölevägen/Mellangårdsvägen i Västra Baggböle. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga bostadshus i högst fyra våningar vid Baggbölevägen. Tomtexploateringstalet höjs till ungefär 1,0. Bilparkeringen ordnas på tomterna, i huvudsak i ett garage under ett gårdsdäck. I bostadshusens första våning ska det byggas affärs-, kontors- eller arbetslokaler som vetter mot Baggbölevägen.

Byggrätten enligt detaljplaneändringen omfattar sammanlagt 4 530 m² vy, varav 3 985 m² utgör bostadsvåningsyta. Affärs-, kontors- och arbetslokalerna omfattar 545 m² vy. Antalet invånare ökar med ca 100.

Detaljplaneändringen är utarbetad i enlighet med planeringsprinciperna för markanvändningen vid Baggbölevägen, godkända 11.11.2014 av stadsplaneringsnämnden. Planeringsprinciperna gör det möjligt att förtäta området vid Baggbölevägen genom att bygga flervåningshus.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

På tomten 34168/2 finns en butiksbyggnad i dåligt skick från 1955. Den har två våningar, och i övre våningen finns det enligt bygglovsritningarna tre bostäder. På tomten 34168/1 finns en kontorsbyggnad i en våning, uppförd enligt Elantos byggnadskontors typritningar från 1940-talet. Byggnaden har förstörats i flera olika etapper. På tomten 34169/32 finns en affärsbyggnad i en våning från 1967 med en restaurang. Tomten 34169/33 är obebyggd.

För området gäller två detaljplaner (från 1982 och 2010), i vilka området är upptaget som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och som kvartersområde för fristående småhus. Tomtexploateringstalet är 0,25 för tomterna 34168/1 och 2 och 43169/33 och



13.12.2017

0,4 för tomten 34169/32. Maximiantalet våningar i kvartersområdena är två.

Att detaljplanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökandena.

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

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 30.9–31.10.2016. En anmärkning gjordes mot förslaget och en skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

Anmärkning och skrivelse

De som lämnat in anmärkningen protesterade mot att flervåningshus byggs i Västra Baggböle och de var bekymrade över hur dagvattnet kommer att rinna när det byggs garageplatser i den leriga marken. Också de som lämnat in skrivelsen motsatte sig byggandet av flervåningshus.

Utlåtanden

Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster (HRM), fastighetskontoret, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

HRM konstaterar att vatten- och avloppsledningarna i området är färdiga och att detaljplaneändringen inte innebär att nya ledningar måste dras eller befintliga flyttas.

Fastighetskontoret konstaterar att det inte har någonting att påpeka om detaljplaneändringen, men att den höjer värdet på tomterna 34169/16 och 33 betydligt och att det därför bör föras underhandlingar med ägarerna till dessa tomter i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

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



13.12.2017

Ärende/6

I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel.

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

Ett markanvändningsavtal har, i enlighet med fastighetskontorets utlåtande, undertecknats 22.8.2017.

Beslutsförslaget motsvarar stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017, päivitetty Kylk:n 12.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 12.9.2017 ja kaavapäivystyksen muistio 12.4.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 6.9.2016
- 4 Maankäyttösopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

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



13.12.2017

Ärende/6

Bilaga 4

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Hel-
singforsregionens mil-
jötjänster

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Räddningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.12.2017 § 1087

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34168 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 34169 tonttien 32 ja 33 asemakaavan muutoksen 6.9.2016 päivätyn ja 12.9.2017 muutetun piirustuksen numero 12249 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2017 § 86

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Hankennumero 0741_19

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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



13.12.2017

Ärende/6

- 6.9.2016 päivätyin ja 12.9.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34168 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 34169 tontteja 32 ja 33.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.08.2017 § 7

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12249 pohjakartan kaupunginosassa 34 Pakila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:



13.12.2017

Asemakaavan numero: 12249
Kaupunginosa: 34 Pakila
Kartoituksen työnumero: 2/16
Pohjakartta valmistunut: 26.01.2016
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

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

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 426

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos koskee pelkästään korttelialueita. Asemakaavan muutos koskee neljää tonttia, ja se mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen noin 100 uudelle asukkaalle. Asuinkerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin toteutetaan liike-, toimisto- tai työtiloja. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääasiassa autohallissa piha-kannen alla.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi



13.12.2017

Ärende/6

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 2.11.2016

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Pakilantie 82 ja 85, Välitalontie 75

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueen tontit 34168/1 ja 2 sekä 34169/16 ja 33 ovat yksityisomistuksessa.

Muutos mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen, kun tonttien tehokkuutta nostetaan noin e=1,0:een.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tonttien 34169/16 ja 33 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä näiden tonttien omistajan kanssa.

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

Kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.10.2016 § 316

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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



13.12.2017

Ärende/6

Pelastuslautakunta 27.09.2016 § 102

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Pakilantien ja Välitalontien risteyksen ympäristön (34.ko, Länsi-Pakila) asemakaavaehdotuksesta (nro 12249):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2016 § 272

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Ksv:n hankenro 0741_19, karttaruutu 68145

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 6.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34168 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 34169 tontteja 32 ja 33.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/www/ksv/

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot



13.12.2017

- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Rakennusvirasto 27.4.2016

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Pakilantien ja Välitalontien risteyksen ympäristön täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 27.4.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee neljää tonttia Länsi-Pakilassa, Pakilantien ja Välitalontien risteyksen läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen. Autopaikotus järjestetään tonteilla pääasiassa autohallissa pihakannen alla. Pakilantien varressa ensimmäinen kerros on osoitettu liiketiloille. Asemakaavamuutos on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2014 hyväksymien Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Vaikka kaavamuutosalueeseen ei sisälly muita kuin korttelialueita, on hyvä suunnitella katualueiden muutokset yhtä aikaa tonttien suunnittelun kanssa. Tällöin myös kadun ja tontin yhtenäisen aukiomaisen tilan yhteensovittaminen on sujuvaa. Kaavamuutoksella on vaikutusta katualueen järjestelyihin muun muassa liiketilojen ja asuntojen vieraspysäköinnin sekä pelastusreittien ja nostopaikkojen osalta. Asuin-



13.12.2017

tonttien rakentamisen yhteydessä voitaisiin toteuttaa Pakilantien suunnitteluperiaatteiden mukaiset järjestelyt myös katualueella.

Asuintonttien Pakilantien puoleiseen reunaan tulevan tukimuurin tulee sijaita tontilla. Kadun reunassa on hyvä olla erottelukaista jalankulun ja muurin välissä. Kaista toimii tarvittaessa lumitilana.

Lisätiedon antajat ovat rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavavalmistelussa.

1.11.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi