



17

Detaljplaneändring (nr 12784) för Kvarndammsvägen 3 i Botby

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45154 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12784, daterad 6.9.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller tomten på Kvarndammsvägen 3, som ligger i sydvästra delen av höghusområdet i Kvarnbäcken. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya punkthus i fem våningar på tomten utöver det befintliga lamellhuset i tre våningar.

Syftet är att främja kompletteringsbyggande på befintliga tomter i enlighet med Generalplanen 2016 för Helsingfors. I detaljplaneändringen har man i synnerhet försökt att sammanjämka det nya bostadsbyggandet med Kvarnbäckens färdigbyggda miljö och kommunalteknik så att byggnaderna omsorgsfullt anpassas till den byggda miljön, dess stadsbild och landskapet. Gårdsarrangemangen, bevarandet av träd och växtlighet samt byggnadernas utseende styrs med planbestämmelser.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två flervåningshus på tomten. De nya bostadshusen placeras på båda sidorna av den befintliga byggnaden. Byggnadernas dimensionering och läge samt gårdsarrangemangen har ändrats under planeringen. Byggnadernas största tillåtna våningstal är fem, vilket motsvarar höjden på de flesta byggnaderna i närmiljön. I planbestämmelserna om gårdsområdet förordnas att en så stor del som möjligt av gårdens berghällar, trädbestånd och övriga växtlighet ska bevaras.

Tomtens nuvarande byggrätt uppgår till 1 607 m² vy och den nya våningsytan i och med detaljplaneändringen uppgår till 2 843 m². Antalet invånare ökar med ca 60. Tomtens exploateringsstal ökar från 0,21 till 0,57.

Detaljplaneändringen ökar områdets invånarantal och gör bostadsbeståndet mångsidigare samt ändrar såväl Kvarndammsvägens gatubild som stadsbilden och landskapet. Befolkningsunderlaget för Kvarnbäckens tjänster ökar.



Markområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området delvis ett bostadsdominerat område A2 och delvis ett bostadsdominerat område A4. Kvartersexploateringstalet på A2-området är i huvudsak 1,0–2,0 och på A4-området i huvudsak under 0,4. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga underjordiska lokalreserveringar i området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion och ambitiöst klimatansvar genom kompletteringsbyggen i närheten av befintlig kommunalteknik och befintliga tjänster. Man värnar om Kvarnbäckens karaktäristiska särdrag genom att bygga blockaktiga byggnader med raka linjer som passar in i området samt styra bl.a. fasadlösningar genom planbestämmelser.

Detaljplanens mål utgår från Helsingfors stadsstrategi för 2021–2025, Generalplanen 2016 för Helsingfors och planeringsprinciperna för Kvarnbäckens höghusområde. Detaljplaneändringen ska följa målen i programmet Kolneutralt Helsingfors 2030.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Tomten på Kvarndammsvägen 3 ligger i sydvästra delen av Kvarnbäckens höghusområde. Omgivningen karaktäriseras av glest placerade lamellhus i ett rätvinkligt koordinatsystem och gröna gårds- och parkområden mellan byggnaderna i enlighet med den ursprungliga detaljplanen från 1962.

På tomten på Kvarndammsvägen 3 ligger en bostadsbyggnad i tre våningar med en källare ovan jord. I närmiljön har flervåningshusen vid Kvarndammsvägen 3–4 våningar och en källare ovan jord. Söder om tomten börjar ett område med radhus i två våningar.

I mitten av tomten på Kvarndammsvägen 3 finns en backe och på toppen finns kalt berg och martallar som bildar en innergårdslig miljö i mitten av de omgivande byggnaderna.

För området gäller en detaljplan från 1962.



Markområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Kostnader för detaljplaneändringen

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas grovt uppgå till 1,5–2 miljoner euro.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

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

Under beredningen av detaljplaneändringen har man samarbetat med olika aktörer inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- stadsmuseet inom kultur- och fritidssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde stadsbilden, landskapet, grönomgivningen samt byggnadernas dimensionering, dagvattenavloppen och gatubygget.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet på följande sätt:

- Den fortsatta utvecklingen av referensplanen och frågan om vilka av områdets egenskaper som ska bevaras diskuterades med stadsmuseet. Påpekandena i diskussionerna har tagits med bland planbestämmelserna och påverkat referensplanen.
- Anslutningen till dagvattenavloppet beaktades i dagvattenplanen.

Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde byggnadernas höjd, stomdjup och läge på tomten, följandet av generalplanen och planeringsprinciperna, stadsbil-



den och Kvarnbäckens karaktär, grönomgivningen och rekreationen, ändringarna i vyerna från de nuvarande byggnaderna, planens inverkan på fåglarna, bostadstyperna, bullret och den försämrade luftkvaliteten, olägenheterna under byggandet, bostädernas värde, de tomma bostäderna, olägenheterna för konstnärligt arbete och växelverkan.

Åsikterna har beaktats i planläggningen på följande sätt:

- Av referensplanealternativen valdes det som påverkar landskapet och rekreatiomsområdet minst.
- Det västra punkthuset flyttades till parkeringsområdet öster om den befintliga byggnaden på Kvarndammsvägen 3 och på det sättet bevarades ett klippområde och det nuvarande vistelseområdet.
- Nybyggnadernas läge har ändrats så att avståndet från de befintliga byggnaderna är längre och man inte ser så direkt från en byggnad till en annan.
- Byggnadernas största tillåtna våningsantal sänktes till fem.
- Staden säkerställer med planbestämmelserna att så mycket som möjligt av tomtens berghällar, trädbestånd och övriga växtlighet bevaras samt att tomterna sömlöst går in i varandra.

Det lämnades in 25 skriftliga åsikter, varav en var en petition som var undertecknad av totalt 114 personer.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.3–19.4.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget är framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes 12 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde Kvarnbäckens karaktär och kompletteringsbyggande i allmänhet, förenligheten med de högre planeringsnivåerna och lagenligheten, huruvida parkeringsplatserna räcker till, det grön- och klippområde som bevaras på tomten, konsekvenserna för konstnärligt arbete, alternativa funktioner i stället för boende, planens konsekvenser för fåglar, bostädernas storlek och olägenheterna under byggtiden.

Påpekandet i skrivelsen gällde en förbättring av planen.

Följande aktörer gav utlåtande:



- samkommunen Helsingforsregionens miljöjänsters (HRM)
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde planens utveckling och vattenförsörjningslinjerna.

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Helen Elnät Ab och social- och hälsovårdssektorn.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och genmälena till de påpekanden som framförts i dessa.

Med beaktande av målen med planen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena i samband med det offentliga framläggandet.

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

De ändringar som gjorts efter att förslaget var offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljplaneändringen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Staden och arrendetagaren har 13.6.2022 lämnat in en gemensam ansökan om detaljplaneändring i enlighet med stadens markpolitiska riktlinjer. Till detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med genomförandeavtal (stadsstyrelsen 26.4.2021, § 310), vilket ska slutföras innan detaljplanen godkänns. Chefen för teamet bostadstomter vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen har fattat beslutet om genomförandeavtalet 20.6.2023 (§ 158). Det nuvarande arrendeavtalet för tomten gäller fram till 31.12.2025. De nya avtalen i det ovannämnda beslutet undertecknas när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.



28.8.2024

Ärende/17

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 22.4.2021
- 5 Toteuttamissopimus Myllypadontie 3

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab

Helen Elnät Ab

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Kymp/Ekonomistöd

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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



Detaljplaneläggning
Stadsmuseet
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämnden