



13.03.2024

Ärende/9

§ 62

Detaljplaneändring för Vällingklocksvägen 4 i Kårböle (nr 12845)

HEL 2022-006146 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 4 i kvarteret 33245 och gatuområdet i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt ritning nr 12845, daterad 07.11.2023, 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 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)

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
Bilaga 3
Bilaga 4



13.03.2024

Ärende/9

Den som sökt detaljplaneändring	Bilaga 5 Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller tomten 33245/4 samt gatuområdet vid Boställsstigen och Vällingklocksvägen. Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga bostäder och affärslokaler på tomten 33245/4. Produktionsbyggnaden för industri från 1981 som finns på tomten rivs. Byggnaden har inte haft verksamhet enligt användningsändamålet på flera år. Våningstalet för de nya flervåningshusen i trä är 4–7 våningar. Affärslokalerna placeras på marknivå vid Boställsstigen.

Med detaljplanen har man särskilt strävat efter att säkerställa förutsättningarna för att trygga en ökning på 30 procent i stadsförnyelseområdenas bostadsbestånd fram till 2035. Helsingfors stad har förbundit sig att i Malmgårds stadsförnyelseområde genomföra de fastställda åtgärderna i BM-programmet.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 6 250 m² vy och våningsytan för affärslokaler uppgår till 250 m² vy. Tomtens exploateringsgrad är e=1,6. Antalet invånare ökar med ca 156.

I samband med detaljplanen har det utarbetats en trafikplan (ritning nr 7435), där trafikarrangemangen ändras. Vändplatsen på Vällingklocksvägen förminskas och på det frigjorda området planteras träd och buskar.

Genomförandet av detaljplanen bidrar i synnerhet till att främja den balanserade utvecklingen i stadsförnyelseområdet genom att göra bostadsproduktionen mångsidigare och höja trivseln i stadsmiljön.

Beslut som detaljplanen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område (A3). I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga lokalreserveringar i planeringsområdet. Den aktuella detaljplanen stämmer överens med dessa generalplaner.



13.03.2024

Ärende/9

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja den balanserade utvecklingen i områdena genom satsningar på stadsförnyelse, mångsidig bostadsproduktion och stadsmiljöns trivsamt. Målet är en stad där bostadsområdena inte segregeras och där man kan leva ett tryggt och trevligt liv i positivt egenartade stadsdelar.

Stadsmiljönämnden godkände 30.5.2023 planeringsprinciperna för Malmgård som underlag för den fortsatta planeringen.

Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten finns för närvarande en produktionsbyggnad för industri från 1981 i två våningar som är planerad av arkitektbyrå Osmo Solansuu Ky. Byggnaden har ursprungligen planerats för Viljavuuspalvelu Oy som laboratorie- och kontorsbyggnad. För närvarande verkar bl.a. Helsingfors stads mottagningsenhet för ungdomar i byggnaden.

På området finns två gällande detaljplaner: nr 7970 (fastställd 9.5.1979) och nr 8310 (fastställd 23.7.1981). Enligt detaljplan 8310 finns tomten i ett kvartersområde för icke-miljöstörande industribyggnader (TY) I detaljplan 7970 är de områden som planområdet gäller gatuumråden.

Helsingfors stad äger tomten. Detaljplanen har utarbetats på ansökan av fastighetens hyresgäst och dess innehåll har diskuterats med sökanden.

Detaljplanens kostnader

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader exklusive moms för staden i fråga om trafikarrangemangen på Vällinglocksvägen vändplats. Vändplatsen förminskas och där planteras grönstrukturer. Kostnads kalkylen för ändringsarbetena är cirka 150 000 euro.

Dessutom kan man bli tvungen att flytta dagvattenavloppet vid Boställsstigen på en ungefär 35 meter lång sträcka. Kostnads kalkylen för det uppgår till cirka 20 000 euro. Förhandlingar om kostnadsfördelningen förs mellan projektet och HRM under genomförandeplaneringen.

Tomten är i stadens ägo. Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs uppgår till ca 3,5 miljoner euro.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som



13.03.2024

Ärende/9

kommit in under beredningen av detaljplanen samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde ledningarna för vattenförsörjning som ska beaktas i den fortsatta planeringen. De frågor som togs upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att de nya byggnaderna kan ansluta sig till de befintliga ledningarna för vattenförsörjningen.

Följande expertmyndigheter har gett ett ställningstagande om programmet för delaktighet och bedömning och beredningsmaterialet:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde höjden på nybyggnaderna. I åsikterna oroades man sig också för den ökande trafiken och parkeringsplatsernas tillräcklighet. Det har även framförts åsikter om de olägenheter som rivningen och byggandet medför. Dessutom lyfte man fram oron över fåglarnas trygghet och hålträdens tillräcklighet. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att byggnadens högsta del har sänkts med en våning. Trafiken styrs inte till Boställsstigen och kvarterets parkeringsplatser har anvisats till en parkeringsanläggning i två våningar på tomten. Fåglarnas trygghet har beaktats i planbestämmelserna så att man ska undvika klara glasräck.

Det lämnades in 3 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.8–19.9.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.



Det gjordes 3 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En skrivelse lämnades in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde fåglarnas häckningshål, arkadgången, byggnadernas höjd, kulturmiljön, skuggningen, trafikens volym, parkeringsanläggningens fasad, bostadsbeståndets mångsidighet, ombygget och lekplatsen.

Påpekandena i skrivelsen gällde ökningen av trafikens volym och parkeringsplatsernas tillräcklighet, olägenheterna som rivningen och bygget orsakar samt skuggningen av byggnaden.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Hellen Elnät Ab
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).

Påpekandena i utlåtandena gällde transformatorstationen som finns i byggnaden och rivningen av den samt anslutningen av nybyggnaden till eldistributionsnätet. I utlåtandena nämndes det dessutom att avståndet mellan de eventuella träderna på det nya planteringsområdet som planeras för gatuområdet och vattenledningen ska beaktas. Dessutom framfördes påpekanden om kostnaderna för den eventuella flytten av dagvattenavloppet.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och gemälena 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 framlägget.

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 hölls offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter.

Närmare motiveringar



13.03.2024

Ärende/9

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

Fortsatta åtgärder

En tomtreservering ska vara gjord före detaljplanen godkänns. Stadsstyrelsen godkände 11.12.2023 (HEL 2023013149) tomtreserveringen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 22.4.2022
- 5 Havainnekuva, 7.11.2023

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



13.03.2024

Ärende/9

	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Den som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Social-, hälsovårds- och räddningssektorn
Detaljpaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 123

HEL 2022-006146 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33245 tontin 4 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 7.11.2023 päivätyn piirustuksen nro 12845 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 564

HEL 2022-006146 T 10 03 03

Hankennumero 4001_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



13.03.2024

Ärende/9

- 7.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelia 33245 tonttia 4 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat 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:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4: 8 500 euroa.

Käsittely

07.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tytti Wiinikka ja liikenneinsinööri Ville Andersson. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Ville Andersson, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 33029
ville.andersson(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi
Tomi Varjus, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094



13.03.2024

Ärende/9

jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.04.2023 § 26

HEL 2022-006146 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12845 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: 12845
Kaupunginosa: 33 Kaarela
Kartoituksen työnumero: 43/2022
Pohjakartta valmistunut: 13.1.2023
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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi
Juho Pajukoski, paikkatietoinsinööri, puhelin: 09 310 34336
juho.pajukoski(a)hel.fi