



28.8.2024

Ärende/18

18

Detaljplaneändring (nr 12898) för Västerkullavägens norra del och omgivningen av Bredbergets kvartersgård

HEL 2021-003799 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för kvarteren 47327, 47328, 47329 och 47330 samt gatu- och skyddsgronområden och en park i 47 stadsdelen (Mellungsby) enligt ritning 12898, daterad 23.4.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Västerkullavägens, Bredbergsvägens, Mellungsbackastråkets, Fjällmyrsstigens, Fjällmarksstigens, Bredbergsgårdens och Bredbergsgårdens gatuområden, ett skyddsgronområde vid kanten av Västerkullavägen, kvarteren 47327, 47328, 47329 och 47330 samt Fjällmarksplanens parkområde.

Detaljplaneändringens syfte är att göra området tillgängligare och attraktivare genom att utveckla trafikförbindelserna och de offentliga tjänsterna i området.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en snabbspårvägsförbindelse för Vandaspåran på Västerkullavägen och placera linjens södra ändhållplats på Fjällmyrsstigen intill Mellungsbacka metrostation och bussterminal. Ändringen förbättrar dessutom gång- och cykellederna på Västerkullavägen och i Mellungsbacka metrocentrum och gör det möjligt att bygga en ny och bättre fungerande kvartersgård i Bredberget. Den nya våningsytan för närservicebyggnader uppgår till 6 200 m². Det nya exploateringstalet för tomten för Bredbergets kvartersgård är 1,1. Det genomsnittliga exploateringstalet för de nuvarande flervåningshustomterna är 0,7.

I samband med detaljplaneändringen har det utarbetats en trafikplan (ritning nr 7524). I samband med detaljplaneändringen har staden undersökt vilka platsreserveringar som behövs på gatuområdena för trafik och kommunalteknik och hur trafik och kommunalteknik behöver flyttas samt vilka ändringar de medför för de bredvidliggande tomterna.

Detaljplaneändringen förbättrar förbindelserna för gång-, cykel- och kollektivtrafiken i området och gör det möjligt att utveckla Bredbergets



kvartersgård till en större och bättre fungerande helhet med skola, daghem, ungdomsgård och arbetarinstitut. Detaljplaneändringen stöder utvecklingen av stadsförnyelseområdets centrum och förbättrar områdets tillgänglighet, livskraft och trivsamt.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplanen 2016 för Helsingfors har Västerkullavägen anvisats som en huvudgata och i de norra delarna av vägen finns en beteckning om en snabbspårvägförbindelse för Vandaspåran. De kvarter som kantar Västerkullavägen i norr upptas som ett bostadsdominerat område A2, där kvartersexploateringstalet i huvudsak är 1,0–2,0. Området kring Mellungsbacka metrostation upptas som ett närcentrum C3 som ska utvecklas som en tätare stadsstruktur än omgivningen med blandade funktioner. Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det inga underjordiska reserveringar i området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

I enlighet med stadens strategiska mål främjar detaljplaneändringen en balanserad och positiv utveckling i stadens områden, utvecklar Helsingfors som en stad för nätverk av spårtrafik och säkerställer en tillräcklig kapacitet och funktionsduglighet i den allt kompaktare stadens trafiksystem i och med att man planerar såväl platsreserveringar för alla transportsätt och som hur de ska kopplas till varandra.

Stadsmiljönämnden godkände 22.9.2020 planeringsprinciperna för kompletteringsbyggandet på flervåningshusområdena i Mellungsbacka och Ärvings som underlag för den fortsatta planeringen. Denna detaljplaneändring är den första av de detaljplaneändringar som har de ovannämnda utvecklingsmålen som syfte.

Helsingfors stadsfullmäktige godkände 27.11.2019 översiktsplanen för spårvägen Vandaspåran som underlag för den fortsatta planeringen.

Vanda stadsstyrelse godkände 8.5.2023 projektplanen för Vandaspåran. Projektplanen innehöll all väsentlig information om genomförandeplaneringen för Vandaspåran. Helsingfors stadsfullmäktige godkände 27.9.2023 Helsingfors andel av projektplanen för Vandaspåran.

Områdets utgångspunkter och nuläge

På området finns sex flervåningshus och Bredbergets kvartersgård med en skola och ett daghem, ett parkeringsområde som betjänar kvartersgården, en del av en obebyggd tomt för bostads- och affärsbyggnader som används för infartsparkering, Fjällmarksplanens parkeringsområde, Västerkullavägens, Bredbergsvägens, Bredbergsstigens och



Mellungsbackastråkets gatuområden samt Fjällmyrsstigen, Fjällmarksstigen och Bredbergsgränden, vilka används för gång- och cykeltrafik. Vid Västerkullavägen ligger ett skyddsgrönområde i ändan av Klenodparken. Vid bostadstomterna gräns mot Västerkullavägens gatuområde ligger parkeringsområden, som ligger under skyddszonen för en kraftledning på 110 kV. Fjällmarksplanen är en liten spelplan och ett lek område som omges av träd och buskar.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1982–2012. Västerkullavägen är ett gatuområde som kantas av skyddsgrönområden och kvartersområden för flervåningshus. Tomten 47330/1 är ett kvartersområde för offentlig närservice med byggrätt på 5 000 m² vy och tomten 47328/2 ett kvartersområde för bilplatser. Fjällmarksplanen är ett parkområde.

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Gator och trafikområden	3,6 miljoner euro
Flyttning av ledningar	1,2 miljoner euro
Totalt	4,8 miljoner euro

I kostnaderna för flyttning av ledningar ingår utöver de vanliga kostnaderna för det samhällstekniska nätverket även ombyggnaden av en kraftledningsstolpe på 110 kV. För den har cirka 0,5 miljoner euro budgeterats.

Dessutom medför detaljplaneändringen kostnader för ombyggnad av vattenförsörjningsnätverket på cirka 4,3 miljoner euro för HRM. Staden och HRM har förhandlat preliminärt om kostnadsfördelningen i samband med planläggningen. Kostnadsfördelningen preciseras vid den fortsatta planeringen.

Byggnadskostnaderna för spårvägen i området uppgår till cirka 10,7 miljoner euro. I kostnaderna ingår en likriktarstation.

Detaljplaneändringen gör det även möjligt att bygga en ny kvartersgård. Preliminärt uppskattas kostnaderna för byggnaden uppgå till cirka 47 miljoner euro.

Växelverkan 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:

- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM) vattenförsörjning
- Vanda stad
- Fingrid Oyj
- Strålsäkerhetscentralen STUK
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorn
- social- och hälsovårdssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde anpassningen av trafikplanen till de omgivande områdena och de ändringar som har planerats i dem, smidigheten i Vandaspårans trafikering och byten mellan olika trafikformer, sammanjämkningen av olika trafikformer, utvecklingen av förbindelserna för gång- och cykeltrafiken, förbindelsernas trygghet och tillgänglighet, i synnerhet i närheten av spårvägslinjens ändhållplats och Bredbergets kvartersgård, samt behovet att samarbeta med olika expertinstanser.

Påpekandena i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att detaljplaneändringen granskades som en helhet i Mellungsbacka centrumområde med beaktande av andra detaljplaneändringar som har beretts eller håller på att beredas i närheten av området och de därmed sammanhängande trafikplanerna och kommunaltekniska planerna. Utvecklingen och sammanföringen av områdena har utretts såväl på planeringsprincips-, detaljplane-, trafikplans- som gatuplaneringsnivån och i planeringen har staden haft ett nära samarbete med de centrala aktörerna. På Västerkullavägen och Fjällmyrstigen finns en platsreservering för Vandaspåran för att säkerställa en smidig trafik och fungerande omstigningar. På tomten för Bredbergets kvartersgård och i närheten av Fjällmarksplanen har trafikplanerna justerats så att de beaktar de nödvändiga säkerhetsaspekterna.

Åsikter



Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde utvecklingen av områdets trafikförbindelser samt deras säkerhet och i synnerhet möjligheterna för barn att tryggt röra sig och vistas utomhus, behovet av infartsparkering, planernas effektivitet och ändringarna i dem, kommunikationen med invånarna, nedgrävning av kraftledningen, bullret från spårvägen, behovet att beakta ändringarna i markanvändningen i de omgivande områdena samt förbättring av vattenkvaliteten i Mellungsbybäcken.

Åsikterna har beaktats i planläggningen på så sätt att områdets gång- och cykelförbindelser förbättras genom att olika färdstätt får egna körfält, möjligheten att gräva ner kraftledningen utreddes i samband med planeringen och en platsreservering för en jordkabel gjordes med tanke på framtiden. I detaljplaneändringen beaktas de andra detaljplaneändringar som har beretts eller håller på att beredas i omgivningen och de därmed sammanhängande trafikplanerna. Det gjordes ändringar i planeringarna vid Fjällmarksplanen för att säkerställa att barnen kan röra sig tryggt. Mellungsbybäcken upptas i planen som ett vattenområde och anmärkningar om åtgärder i närheten av bäcken lades till i planbeskrivningen.

Staden har informerat invånarna om de detaljplaneändringar som bereds i området och hur snabbt de förväntas framskrida i sin karttjänst och i de årliga webbevenemangen Uutta Itä-Helsinkiä. De lokalföreningar som nämndes i åsikten informerades om detaljplaneändringen under förslagens framläggningstid.

Det kom in tre skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 1.2–1.3.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Det skickades en skrivelse om framläggningen till Vanda stad, som gränsar till detaljplaneområdet.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget hölls offentligt framlagt. Påpekandena i utlåtandena gällde den kraftledning som löper genom området och de ändringar som gäller kraftledningen, vattenförsörjningen och avfallshanteringen, vattenkvaliteten i Mellungsbybäcken, användningen av Fjällmarksplanen, områdets övergripande utveckling, social- och hälsovårdstjänsterna i närheten samt värnandet om kulturmiljön.

Följande aktörer gav utlåtande:



- Helen Elnät Ab
- HRM
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- stadsmuseet
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn
- fostrans- och utbildningssektorn

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

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

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).

De ändringar som gjorts efter att förslaget var offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda under ett diskussionsmöte. De ändringar som gäller tomten 47328/3 har diskuterats med husbolaget på tomten.

Närmare motiveringar

Motiveringarna 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 12898 kartta, päivätty 23.4.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12898 selostus, päivätty 23.4.2024, päivitetty Kylk:n 23.4.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.2.2024, täydennetty 23.4.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7524)

Bilagematerial



28.8.2024

Ärende/18

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

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

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

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