



02.02.2022

Ärende/7

§ 24

Detaljplaneändring för Lekgränden 5 i Gårdsbacka i Mellungsby (nr 12552)

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändringen för tomten 3 och gatuumrådet i kvarteret 47031 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) enligt ritning nr 12552, daterad 12.03.2019, 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 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
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



02.02.2022

Ärende/7

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

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten 3 i kvarteret 47031 på adressen Lekgränden 5 samt gatuområdet framför tomten. Avsikten är att möjliggöra kompletteringsbyggande av två flervåningshus i åtta våningar på det nuvarande parkeringsområdet vid Lekgränden.

Den nya bostadsytan uppgår till 5 000 m² vy och området beräknas få ca 100–125 nya invånare. Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet (e) är 0,91.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra kompletteringsbyggande i Gårdsbacka området vid goda kollektivtrafikförbindelser. I Generalplan 2016 för Helsingfors är området bostadsdominerat område med beteckningen A3. I planbeskrivningen hänvisas till Helsingfors underjordiska generalplan från år 2011. Den nya underjordiska generalplanen för Helsingfors 2021 (nr 12704) godkändes i maj 2021 och vann lagakraft då. Detaljpanelösningen följer generalplanerna ovan.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Tomten är en del av ett grönt och öppet flervåningshusområde som byggdes på 1960–1970-talen i Gårdsbacka norr om Gårdsbacka centrum. Under de senaste tio åren har området kompletterats med enskilda byggprojekt.

För närvarande består tomten av ett funktionellt grönt gårdsområde där det finns tre flervåningshus i åtta våningar samt ett öppet planliknande parkeringsområde. Hilding Ekelund har planerat tomtens flervåningshus som stod klara 1968 och de har välbevarade särdrag karakteristiska för punkthus.



02.02.2022

Ärende/7

För området gäller en detaljplan från 1966. Enligt detaljplanen är planområdet kvartersområde för flervåningshus. På planeringsområdet finns i detaljplanen en beteckning om byggnadsytor för tre flervåningshus i VIII-våningar och ett normativt område för parkeringsplats som ligger på tomten.

Kvartersområdena är privatägda. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Detaljpanelösningens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får inkomster i form av markanvändningsersättning från den privatägda tomten. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Staden godkände markanvändningsavtalet som gäller ändring av detaljplanen genom tomtchefens beslut 19.10.2021 § 85 och avtalet undertecknades 7.12.2021.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter vilka inkommit under beredningen av detaljplanen, liksom också bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndigheternas ställningstaganden gällde de flervåningshus i åtta våningar som ligger på tomten samt kompletteringsbyggandets förhållande till dem. På basis av ställningstaganden skyddades de befintliga flervåningshusen med en beteckning sr-2 i detaljplanen.

Det kom in två skrivelser med åsikter varav den ena hade 11 underteckningar. Påpekandena om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gäller de nya flervåningshusens inverkan på utsikter från bostäderna intill, den ökande trafiken vid Lekgränden och dess konsekvenser för tryggheten, luftkvaliteten och trafikbullret. Påpekandena har tagits i beaktande i detaljplanearbetet på så sätt att de nya flervåningshusen placeras vid Lekgränden i riktningen norrsöder så långt som möjligt från de flervåningshusen i tomtens norra del, och trafikfrågorna har utretts under detaljplanearbetet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 4.12.2018-2.1.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.



02.02.2022

Ärende/7

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. Påpekandet i stadsmuseets utlåtande gällde skyddsbestämmelsen för de befintliga byggnaderna på tomten. Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag, samt bemötanden till påpekandena i dessa. Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna har diskuterats med de vederbörande parterna, och de vars fördel ändringarna gäller har blivit särskilt hörda.

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och den närmare motiveringen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Fastighets Ab Styrbord, asemakaavan muutoshakemus, Leikkikuja 5
- 5 Maankäyttösopimus Leikkikuja 5 (nro 12552)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads-



02.02.2022

Ärende/7

ordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
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
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext

Den som sökt detaljplaneändring

Kymp/Ekonomistöd

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 32

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn piirustuksen nro 12552 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä



02.02.2022

Ärende/7

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 128

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Hankenumero 1501_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12552 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tonttia 3 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Fastighets Ab Styrbord: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennettu kulttuuriympäristö, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi



02.02.2022

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09
310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.12.2018

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Leikkikuja 5:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos koskee Mellunkylässä korttelin 47031 tonttia 3 osoitteessa Leikkikuja 5 sekä sen edessä olevaa katualuetta. Kaava-hanke mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentamisen Leikkikujan varteen. Uudet rakennukset pihajärjestelyineen korvaavat tontilla nykyisin olevan väljän pysäköintikentän. Uutta asuntokerrosalaa on 5 000 k-m², ja alueelle arvioidaan tulevan noin 100–125 uutta asukasta.

Tontilla sijaitsee kolme Hilding Ekelundin suunnittelemaa, vuonna 1968 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset edustavat Ekelundin myöhäistuotantoa, jossa on tunnistettavissa muistumia 1950-luvun suunnitteluperiaatteista. Rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Museo on lausunut hankkeesta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä (25.6.2018) ja todennut, että kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen tontin itäpuolella ei heikennä Ekelundin rakennuskokonaisuuden keskeisiä arvoja.

Kaavaehdotuksessa rakennukset on määrätty suojeltaviksi merkinnällä sr-2: ”Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Korjaus-, ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.”

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suojelumerkinnän muotoilu on hieman liian yleispiirteinen ja ehdottaa sitä täsmennettäväksi seuraavasti: ” Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.



02.02.2022

Ärende/7

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.”

Kaupunginmuseolla ei ole Leikkikuja 5:n asemakaavan muutosehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940
petteri.kummala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.11.2018 § 44

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12552 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12552
Kaupunginosa: 47 Mellunkylä
Kartoituksen työnumero: 35/2018
Pohjakartta valmistunut: 7.9.2018
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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967



02.02.2022

Ärende/7

merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi