



11

Detaljplaneändring (nr 12840) för Tallvägen 14 i Mejlans

HEL 2022-013404 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 15618 i 15 stadsdelen (Mejlans) enligt ritning nr 12840 och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en tomt som ligger i Mejlans flervåningshusområde i det sydvästra hörnet av Granvägen och Tallvägen bredvid Granparken. Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra tomtens användningsändamål till boende och bygga nya byggnader i stället för en skolbyggnad som byggdes på 1950-talet. Detaljplaneändringen utarbetades, eftersom Engelska skolan som nu är verksam på tomten flyttar till nya lokaler i Södra Haga varmed skolverksamheten tar slut på tomten och skolbyggnaden blir tom.

I detaljplanen har staden framför allt haft som mål att lösa hur kompletteringsbyggandet ska anpassas till Mejlans flervåningshusområde som är arkitektoniskt värdefullt och mycket enhetligt till sitt arkitektoniska uttryck. På tomten planeras att byggas två bostadsbyggnader: ett flervåningshus vars skepnad liknar skolhusets och som har ett sadeltak placeras på Tallvägens sida och ett radhus i tre våningar på Granparkens och Paciusgatans sida. Stadsradhuset skyddar även innergården mellan byggnaderna från trafikbullret från Paciusgatan. Under innergården ligger en parkeringshall. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 3 760 m². Dessutom får man bygga 220 m² vy arbetslokaler i anslutning till bostäderna på tomten. Tomtens exploateringstal (e) är cirka 1,94. Antalet invånare ökar med cirka 100.

Detaljplanen har särskilt den effekten att tomtens användningsändamål ändras till boende när skolverksamheten tar slut.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett innerstadsområde (C2). Området ska utvecklas som en funktionell blandning av boende, handel, offentlig service, verksamhetslokaler, administration, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. Enligt den underjordiska generalplanen nr 12704 för Helsingfors (trädde i kraft



19.8.2021) är det fråga om ett målområde där området under jord ska utvecklas. Detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål genom att förnya och komplettera den byggda miljön på ett hållbart sätt och genom att beakta områdets särdrag.

Områdets förutsättningar och nuläge

Planeringsområdet ligger i den norra ändan av Mejlans flervåningshusområde som byggdes på 1940–1950-talen. Flervåningshusområdet är ett exempel på stadsplaneringens ideal i sin tid. En öppen kvartersstruktur beaktar väderstrecken och den skogbevuxna och klippiga naturmiljön som fanns där. De högsta flervåningshusen i 7–8 våningar ligger vid Granvägen. Bostadsbeståndet vid Granvägen har 3–4 våningar.

Planeringsområdet ligger i det sydvästra hörnet av Granvägen och Tallvägen. I sydväst och nordväst gränsar tomten till Granparken som är trädbevuxen och klippig. Granparken och de trädbevuxna delarna av kvarteren vid Tallvägen bildar tillsammans en grön fasad mot den livligt trafikerade Paciusgatan. Höjdskillnaderna på tomten och dess omgivning är stora (Tallvägen cirka +18, Paciusgatan cirka +3,5).

På tomten ligger nu en skolbyggnad som stod färdig på 1950-talet, byggdes ut parallellt med Tallvägen på 1970-talet och byggdes ut i två våningar under gårdsdäcket parallellt med Paciusgatan på 1990-talet. I det nordöstra hörnet av byggnaden finns en transformatorstation som Helen Elnät förvaltar och en utgångsväg från den bredvidliggande elunderstationen. Lokalerna har integrerats som en del av skolbyggnaden i samband med utbyggnaden på 1970-talet. Tomten är nästan helt bebyggd. I tomtens sydvästra del finns ett smalt planeringsområde med en stödmur.

Enligt utredningarna skulle det gå att renovera skolbyggnaden med omfattande åtgärder, men efter renoveringen och konversionen skulle bara byggnadens stomme kunna sparas. Denna detaljplaneändring som möjliggör det rivande nybyggandet utgår från en helhetsbedömning utifrån de utarbetade utredningarna och planerna (bland annat ett planutkast om förutsättningar för att ändra skolan till bostäder, en miljöutredning och en byggnadshistorisk utredning, stadsmuseets promemoria som stöd för referensplanering och planläggning, en stomutredning, en strukturteknisk och fuktteknisk konditionsundersökning, en brandteknisk utredning).

För området gäller en detaljplan från 1991.



Kvartersområdena är privatägda. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med sökanden.

Detaljplaneändringens kostnader

Enligt en preliminär uppskattning uppstår det kostnader för staden på cirka 280 000 euro för genomförandet av detaljplaneändringen främst i samband med åtgärderna i anslutning till nybygget av den transformatorstation som ligger på tomten.

Dessutom medför ändringar i vattenanslutningar kostnader för staden.

Detaljplaneändringen höjer tomtens värde. Markanvändningsavtalet godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 27.3.2024 (§ 22) och avtalet undertecknades 17.9.2024.

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 Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens miljö tjänsters (HRM) vattenförsörjning
- ungdomsrådet i Helsingfors
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorn (stadsmuseet)
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde den befintliga byggnadens byggnadshistoriska och kulturhistoriska värde, nybyggandets önskade särdrag samt elnätets behov. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att anpassandet av nybyggandet till den byggda miljön styrs med detaljplanebestämmelser. Det antecknades en lokalreservering för transformatorstationen på dess nuvarande plats i detaljplanekartan, men staden utreder i samarbete med projektet och nätverksinnehavaren om det är möjligt att placera transformatorstationen och dess utgångsväg i någon annanstans i närmiljön.



Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde situationen för området daghem, Engelska skolans framtid, nybyggnadsvolymen, den nuvarande skolbyggnadens kulturhistoriska värde samt stadsbilden i Mejlans och vid Tallvägen, nybyggnadernas exteriör och placering på tomten, genomförandet av byggarbetet, förhållandet mellan de lägenheter i flervåningshusets bottenvåning som vetter mot Tallvägen till gatan och människorna på gatan, antalet bostäder och bostädernas genomsnittliga ytor samt de gemensamma lokalerna, trafiksäkerheten, informationen om detaljplaneändringen, markanvändningsavtalet, träden på tomten samt trygga levnadsförhållanden för fåglar.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att nybyggnadernas exteriör styrs med flera planbestämmelser så att den anpassas till den värdefulla byggda miljön. Staden utarbetade en okulär kartläggning av trädbeståndets skick. Staden strävar efter att minska risken för fåglar att kollidera med fönster med hjälp av en planbestämmelse för glasytor.

Det kom in 4 skriftliga åsikter. En av åsikterna var en lista med frågor som skickades i förväg för en invånarkväll. En del av frågorna i listan behandlades på invånarkvällen.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 28.8–26.9.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningen gällde tryggheten av levnadsförhållandena för fåglar.

Följande aktörer gav utlåtande:

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

Påpekandena i utlåtandena gällde transformatorstationen och utgångsvägen från elunderstationen, vattenförsörjningen och avfallshanteringen, räddningsarrangemangen, bullerbekämpningen, vibrationerna och stombullret, klimateffekterna och nybyggandets stadsbildsmässiga mål.

Dessutom meddelade fostrans- och utbildningssektorn att den inte har någonting att yttra.



11.12.2024

Åtgärder efter att förslaget varit offentligt framlagt

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

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

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 varit offentligt framlagt har förhandlats med den sökande.

Närmare motiveringar

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

Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslutet om godkännandet av detaljplaneändringen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12840 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12840 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.8.2023, täydennetty 21.11.2023 ja asukastilaisuuden 15.2.2023 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 9.11.2022
- 5 Maankäyttösopimus.allekirj. Englantilaisen koulun säätiö sr ED4351



Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

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

För kännedom

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