



18.05.2022

Ärende/10

§ 113

Detaljplaneändring för Pärnugatan 6 i Nordsjö (nr 12672)

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 54244 och gatu- och närrekreationsområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Havsrastböle) enligt ritning nr 12672, daterad 20.4.2021, 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 12672 kartta, päivätty 20.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12672 selostus, päivätty 20.4.2021, päivitetty 23.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.2.2021, täydennetty 20.4.2021
- 4 Päätöshistoria
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7119)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

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

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2



18.05.2022

Ärende/10

Den som sökt detaljplaneändring

Bilaga 3
Bilaga 4
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Planlösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (planlösningen) gäller ett bostadskvarter på Ramsöstranden i Havsrastböle och en del av Ole Kandelins park. Avsikten med detaljplaneändringen är att komplettera bostadsområdet på Ramsöstranden och främja nytt bostadsbyggande i området. Planlösningen gör det möjligt att bygga flervåningshus och radhus på tomten och en ny gångförbindelse till parken. Syftet med planlösningen är i synnerhet att möjliggöra nytt bostadsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser i Havsrastböle, och på så sätt göra området mångsidigare. Ett ytterligare syfte med ändringen är att upprätthålla vattenbalansen i Rastbölekärrets naturskyddsområde genom att leda dagvatten från närområdet till naturskyddsområdet.

Jämfört med den gällande detaljplanen finns 2 629 m² ny våningsyta och sammanlagt anvisas 6 500 m² vy för boende i kvarteret. Det genomsnittliga exploateringsstalet för tomterna är $e=0,68$. Ändringen medför att antalet invånare ökar med cirka 60, och det totala antalet invånare som den tillsvidare obebyggda detaljplanen medger är cirka 150.

I samband med detaljpanelösningen har man tagit fram en trafikplan (rit. nr 7119), i vilken man förbättrar trafiksäkerheten för fotgängare på Pärnugatan genom att bygga en gångbana på båda sidorna av gatan.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området i huvudsak ett bostadsdominerat område med beteckningen A4, vars kvarterseffektivitet i huvudsak är mindre än 0,4. Områdets norra del är bostadsdominerat område A2, vars kvarterseffektivitet i huvudsak är $e=1,0-2,0$. Den sammanlagda kvarterseffektiviteten 0,68 som föreslås för kvartersområdet i detaljplanen har fastställts med hjälp av målen i generalplanen och genom en bedömning av tomtens noggrannare planeringslösning. Från Ramsöudden löper en grönförbindelse via Rastbölekärret och Ole Kandelins park mot Kallviksudden. Enligt Helsingfors underjordiska ge-



18.05.2022

Ärende/10

neralplan för 2021 (nr 12704) har området inga underjordiska lokalreserveringar. Den nu utarbetade detaljplanelösningen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Planlösningen bidrar till att stadens strategiska mål kan uppnås då den främjar stadens tillväxt genom ny bostadsproduktion. Byggandet anvisas inte till stadens mest värdefulla naturområden.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Planeringsområdet ligger i sydvästra delen av Havsrastböle på Ramsöstranden, som är ett småhusdominerat bostadsområde från slutet av 2000-talet och början av 2010-talet. Planeringsområdets bostadskvarter är det enda obebyggda kvarteret i detaljplaneområdet Ramsöstranden II.

Näromgivningen karaktäriseras av havsstrandsnaturen och den bergiga terrängen som slutar mot havsstranden. Rastbölekärrets naturskyddsområde, som fredades 1995, ligger nordväst om planeringsområdet. Väster och söder om planeringsområdet finns småhus och radhus med två eller tre våningar som terrasseras längs med sluttingen. Bostadsområdet har byggts upp kring Alkos tidigare utbildningscentral från 1970-talet och dess kulturhistoriskt betydande gårdsmiljö. I näromgivningen pågår flera projekt, i vilka målet är att utveckla användningen av områdets skyddade byggnader och öka bostadsbyggandet i området.

För området gäller en detaljplan från 2005. Enligt detaljplanen är området kvartersområde för småhus (AP) och gatuområde och närreklamationsområde för Ole Kandelins park (VL).

Kvartersområdena är privatägda. Planen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Detaljplanelösningens kostnader

Att detaljplanelösningen genomförs medför inga kostnader för staden, men det höjer områdets värde. Ett markanvändningsavtal och ett föravtal om en fastighetsaffär har ingåtts mellan markägaren och staden. För stadens del har man fattat beslut om avtalet genom tomtchefens beslut 12.1.2022 (§ 1) och avtalet har undertecknats 15.2.2022.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.



18.05.2022

Ärende/10

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanlösningen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Vattenförsörjningen vid Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde kollektivtrafiken. De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningen på så sätt att de planerade ändringarna i områdets närbuslinje granskas i samarbete med HRT för att förbättra kollektivtrafikens servicenivå i området när Ramsöstranden får nya invånare.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde byggvolymen och dess dimensioner, områdets landskapsplane- och generalplanebeteckningar, bevarandet av naturvärdena i området, Rastbölekärrets naturskyddsområde, trafiken, fördelningen av bostädernas upplåtelseformer, detaljplaneändringens jämlighet och stadens information till allmänheten. Åsikterna har beaktats i planläggningen på så sätt att man i förslagsfasen har terrasserat byggnaderna mot grannkvarteren och preciserat byggnadernas dimensioner och material så att de lämpar sig bättre för omgivningen. Dessutom har man säkrat att dagvattnen leds till Rastbölekärret för att bevara dess vattenbalans. En uppdatering av användnings- och vårdplanen samt en hydrologisk utredning för att förbättra vattenbalansen i Rastbölekärret är under arbete. Sex skriftliga åsikter lämnades in.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 1.2–2.3.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Detaljplaneförslaget var föremål för fem anmärkningar, som gjordes av ett närliggande bostadsaktiebolag, Nordsjö Samfundet rf, Helsingfors naturskyddsförening rf och två privatpersoner. Påpekandena i anmärkningarna gällde den smalnande ekologiska korridoren och invånarnas minskade friluftsområde, olägenheterna för fåglarna, bevarandet och förbättrandet av Rastbölekärrets vattenbalans, byggvolymen, våningsantalet, bostädernas besittningsformer, gatunätet, riskerna under byggtiden och markägarnas jämlighet.



18.05.2022

Ärende/10

NTM-centralen gav ett utlåtande om förslaget till detaljplan. Anmärkningarna i utlåtandet gällde att reda ut och återställa vattenhushållningen i Rastbölekärrets naturskyddsområde. HRM konstaterade att genomförandet av detaljplaneändringen inte förutsätter att vattenförsörjningen byggs ut. HRT hade ingenting att tillägga till sitt tidigare utlåtande. Dessutom meddelade Helen Ab och Helen Elnät Ab att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Då målen för detaljplanen beaktas är det inte ändamålsenligt att ändra detaljplaneförslaget med anledning av de påpekanden som framfördes då förslaget hölls offentligt framlagt.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och övriga material 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 det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motivering

Konsekvenserna av och motiveringen till detaljpanelösningen framgår närmare 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 12672 kartta, päivätty 20.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12672 selostus, päivätty 20.4.2021, päivitetty 23.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 1.2.2021, täydennetty 20.4.2021
- 4 Päätöshistoria
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7119)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



18.05.2022

Ärende/10

- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamuutoshakemus 26.11.2019
- 6 Maankäytösopimus Vuosaari Pärnunkatu 6 (ak 12672) allekirj

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
Den som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 283

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Päätös



18.05.2022

Ärende/10

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54244 tontin 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 20.4.2021 päivätyn piirustuksen nro 12672 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

11.04.2022 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.04.2021 § 212

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Hankennumero 0601_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.4.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12672 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54244 tonttia 1 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat 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.



18.05.2022

Ärende/10

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6: 6 000 euroa

20.04.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti, puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.11.2020 § 57

HEL 2019-012390 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12672 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12672
Kaupunginosa: 54 Vuosaari
Kartoituksen työnumero: 33/2020
Pohjakartta valmistunut: 30.9.2020
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



18.05.2022

Ärende/10

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi