



28.08.2024

Ärende/17

§ 158

Detaljplaneändring (nr 12784) för Kvarndammsvägen 3 i Botby

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 45154 i 45 stadsdelen (Botby, Kvarnbäcken) enligt ritning nr 12784, daterad 6.9.2022, 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 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljpla-

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext



28.08.2024

Ärende/17

neändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller tomten på Kvarndammsvägen 3, som ligger i sydvästra delen av höghusområdet i Kvarnbäcken. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya punkthus i fem våningar på tomten utöver det befintliga lamellhuset i tre våningar.

Syftet är att främja kompletteringsbyggande på befintliga tomter i enlighet med Generalplanen 2016 för Helsingfors. I detaljplaneändringen har man i synnerhet försökt att sammanjämka det nya bostadsbyggandet med Kvarnbäckens färdigbyggda miljö och kommunalteknik så att byggnaderna omsorgsfullt anpassas till den byggda miljön, dess stadsbild och landskapet. Gårdsarrangemangen, bevarandet av träd och växtlighet samt byggnadernas utseende styrs med planbestämmelser.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två flervåningshus på tomten. De nya bostadshusen placeras på båda sidorna av den befintliga byggnaden. Byggnadernas dimensionering och läge samt gårdsarrangemangen har ändrats under planeringen. Byggnadernas största tillåtna våningstal är fem, vilket motsvarar höjden på de flesta byggnaderna i närmiljön. I planbestämmelserna om gårdsområdet förordnas att en så stor del som möjligt av gårdens berghällar, trädbestånd och övriga växtlighet ska bevaras.

Tomtens nuvarande byggrätt uppgår till 1 607 m² vy och den nya våningsytan i och med detaljplaneändringen uppgår till 2 843 m². Antalet invånare ökar med ca 60. Tomtens exploateringstal ökar från 0,21 till 0,57.

Detaljplaneändringen ökar områdets invånarantal och gör bostadsbeståndet mångsidigare samt ändrar såväl Kvarndammsvägens gatubild som stadsbilden och landskapet. Befolkningsunderlaget för Kvarnbäckens tjänster ökar.

Markområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på



28.08.2024

Ärende/17

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området delvis ett bostadsdominerat område A2 och delvis ett bostadsdominerat område A4. Kvartersexploateringstalet på A2-området är i huvudsak 1,0–2,0 och på A4-området i huvudsak under 0,4. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga underjordiska lokalreserveringar i området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion och ambitiöst klimatansvar genom kompletteringsbyggen i närheten av befintlig kommunalteknik och befintliga tjänster. Man värnar om Kvarnbäckens karaktäristiska särdrag genom att bygga blockaktiga byggnader med raka linjer som passar in i området samt styra bl.a. fasadlösningar genom planbestämmelser.

Detaljplanens mål utgår från Helsingfors stadsstrategi för 2021–2025, Generalplanen 2016 för Helsingfors och planeringsprinciperna för Kvarnbäckens höghusområde. Detaljplaneändringen ska följa målen i programmet Kolneutralt Helsingfors 2030.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Tomten på Kvarndammsvägen 3 ligger i sydvästra delen av Kvarnbäckens höghusområde. Omgivningen karaktäriseras av glest placerade lamellhus i ett rätvinkligt koordinatsystem och gröna gårds- och parkområden mellan byggnaderna i enlighet med den ursprungliga detaljplanen från 1962.

På tomten på Kvarndammsvägen 3 ligger en bostadsbyggnad i tre våningar med en källare ovan jord. I närmiljön har flervåningshusen vid Kvarndammsvägen 3–4 våningar och en källare ovan jord. Söder om tomten börjar ett område med radhus i två våningar.

I mitten av tomten på Kvarndammsvägen 3 finns en backe och på toppen finns kalt berg och martallar som bildar en innergårdslig miljö i mitten av de omgivande byggnaderna.

För området gäller en detaljplan från 1962.

Markområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehålllet har förhandlats fram med den sökande.

Kostnader för detaljplaneändringen

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen.



28.08.2024

Ärende/17

Detaljplaneändringen höjer området värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas grovt uppgå till 1,5–2 miljoner euro.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelvekan 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

Under beredningen av detaljplaneändringen har man samarbetat med olika aktörer inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- stadsmuseet inom kultur- och fritidssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde stadsbilden, landskapet, grönomgivningen samt byggnadernas dimensionering, dagvattenavloppen och gatubygget.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet på följande sätt:

- Den fortsatta utvecklingen av referensplanen och frågan om vilka av områdets egenskaper som ska bevaras diskuterades med stadsmuseet. Påpekandena i diskussionerna har tagits med bland planbestämmelserna och påverkat referensplanen.
- Anslutningen till dagvattenavloppet beaktades i dagvattenplanen.

Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelvekan.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde byggnadernas höjd, stomdjup och läge på tomten, följandet av generalplanen och planeringsprinciperna, stadsbilden och Kvarnbäckens karaktär, grönomgivningen och rekreationen, ändringarna i vyerna från de nuvarande byggnaderna, planens inverkan på fåglarna, bostadstyperna, bullret och den försämrade luftkvaliteten, olägenheterna under byggandet, bostädernas värde, de tomma bostäderna, olägenheterna för konstnärligt arbete och växelvekan.

Åsikterna har beaktats i planläggningen på följande sätt:



28.08.2024

Ärende/17

- Av referensplanealternativen valdes det som påverkar landskapet och rekreatiomsområdet minst.
- Det västra punkthuset flyttades till parkeringsområdet öster om den befintliga byggnaden på Kvarndammsvägen 3 och på det sättet bevarades ett klippområde och det nuvarande vistelseområdet.
- Nybyggnadernas läge har ändrats så att avståndet från de befintliga byggnaderna är längre och man inte ser så direkt från en byggnad till en annan.
- Byggnadernas största tillåtna våningsantal sänktes till fem.
- Staden säkerställer med planbestämmelserna att så mycket som möjligt av tomtens berghållar, trädbestånd och övriga växtlighet bevaras samt att tomterna sömlöst går in i varandra.

Det lämnades in 25 skriftliga åsikter, varav en var en petition som var undertecknad av totalt 114 personer.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.3–19.4.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget är framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes 12 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde Kvarnbäckens karaktär och kompletteringsbyggande i allmänhet, förenligheten med de högre planeringsnivåerna och lagenligheten, huruvida parkeringsplatserna räcker till, det grön- och klippområde som bevaras på tomten, konsekvenserna för konstnärligt arbete, alternativa funktioner i stället för boende, planens konsekvenser för fåglar, bostädernas storlek och olägenheter under byggtiden.

Påpekandet i skrivelsen gällde en förbättring av planen.

Följande aktörer gav utlåtande:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM)
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde planens utveckling och vattenförsörjningslinjerna.



28.08.2024

Ärende/17

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Helen Elnät Ab och social- och hälsovårdssektorn.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

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

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 var offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljplaneändringen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Staden och arrendetagaren har 13.6.2022 lämnat in en gemensam ansökan om detaljplaneändring i enlighet med stadens markpolitiska riktlinjer. Till detaljplaneområdet hänför sig ett förfarande med genomförandeavtal (stadsstyrelsen 26.4.2021, § 310), vilket ska slutföras innan detaljplanen godkänns. Chefen för teamet bostadstomter vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen har fattat beslutet om genomförandeavtalet 20.6.2023 (§ 158). Det nuvarande arrendeavtalet för tomten gäller fram till 31.12.2025. De nya avtalen i det ovannämnda beslutet undertecknas när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



28.08.2024

Ärende/17

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12784 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12784 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 13.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.3.2022, täydennetty 6.9.2022

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 22.4.2021
- 5 Toteuttamissopimus Myllypadontie 3

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab

Helen Elnät Ab

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Detaljplaneläggning

Stadsmuseet

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Stadsmiljönämnden

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

FO-nummer

0201256-6



28.08.2024

Ärende/17

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 439

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45154 tontin 2 asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn piirustuksen nro 12784 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 13.09.2022 § 497

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Hankennumero 1821_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12784 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45154 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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



28.08.2024

Ärende/17

- 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 Myllypadontie 3: 9 000 euroa

Käsittely

13.09.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

06.09.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 31037868
marko.ahola(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kultur- och fritidssektorn Kulturservicehelheten Helsingfors stadsmuseum Enheten
för kulturarv 13.4.2022

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Myllypadontie 3:n tonttia, joka sijaitsee Myllypuron kerrostaloalueen lounaisosassa. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa yhden tai kahden asuinkerrostalon täydentäminen tontille. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.6.2021. Lundén Architecture Companyn 22.4.2021



28.08.2024

päivätyssä viitesuunnitelmassa täydennysrakentamisen toteuttamisesta oli esitetty useita eri vaihtoehtoja.

Suunnitelmat on kehittänyt edelleen ja kaupunginmuseo on kommentoinut niitä kokouksissa ja sähköpostilla.

Nyt esillä olevassa, 21.3.2022 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa nro 12784 mahdollistetaan kahden pistetalon rakentaminen olevan rakennuksen luoteis- ja itäpuolelle. Näin rakennusten etäisyydet toisistaan olisivat riittäviä, tontin kallio säästyisi eikä varjostusta tontin eteläpuolella oleville rivitaloille syntyisi.

Kaupunginmuseon kommentit asemakaavasta on pääosin otettu huomioon. Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavaehdotusta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 10.6.2021

Upplysningar

Sanna Granbacka, forskare, telefon: 09 310 38056
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.02.2022 § 14

HEL 2021-005056 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12784 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12784
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 44/2021
Pohjakartta valmistunut: 3.12.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



28.08.2024

Ärende/17

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