



09.10.2019

Ärende/10

§ 303

Detaljplaneändring för Gungvägen 9 i Gårdsbacka i Mellungsby (nr 12526)

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 11 i kvarteret 47018 i 49 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) enligt ritning nr 12526, daterad 26.2.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 4 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (Trafik och infrastruktur)

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



09.10.2019

Ärende/10

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan, detaljplan, byggnadsord-
ning

Samkommunen Helsingfors-
regionens trafik
Samkommunen Helsingfors-
regionens miljötjänster/Vat-
tenförsörjning
Helen Elnät Ab

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen bygger på Asunto Oy Keinutie 9:s ansökan om tillbyggnad på en tomt i bolagets ägo. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett punkthus i åtta våningar på tomten där det nu finns ett bostadshus likaså i åtta våningar uppfört år 1966. I detaljplanen anvisas ny bostadsvåningsyta på 3 950 m² på tomten, vilket möjliggör ca 100 nya invånare. I utlåtandena fanns det ingenting att påpeka om detaljplaneändringen. Mot detaljplaneförslaget gjordes 5 anmärkningar, av vilka en var en protestlista (undertecknad av totalt 26 personer). I anmärkningarna påpekades det om den föreslagna tillbyggnadens storlek och läge, den planerade byggnadens besittningsform och hus-
typ och lösningarna för avfallshantering. Önskemål framfördes om att bevara terrängen i naturtillstånd i så stor omfattning som möjligt. Eftersom detaljpanelösningen höjer tomtens värde har ett markanvändningsavtal, undertecknat 2.4.2019, förhandlats fram mellan tomtägaren och staden.

Föredragandens motiveringar

Planlösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en tomt på Gungvägen 9 i flervåningshusområdet Gårdsbacka. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga till på tomten. Målet är att förlägga ett nytt punkthus i åtta våningar till tomten i närheten av den befintliga byggnaden. Det är möjligt att placera de bilplatser som tillbyggnaden förutsätter i anslutning till de nuvarande bilplatserna.

Av bygggrätten i den gällande detaljplanen för tomten, 5 150 m² vy, har 4 800 m² vy utnyttjats och ny våningsyta på 3 950 m² har anvisats. Exploateringsstalet för tomten blir 1,0 efter ändringen och invånartalet ökar



09.10.2019

Ärende/10

med ca 100. Kompletteringsbyggande i befintliga bostadsområden stämmer överens med stadens strategi. Det bostadsaktiebolag som äger tomten har tagit initiativ till att ändra detaljplanen.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Området för detaljplaneändringen består huvudsakligen av förorten Gårdsbacka som byggdes upp under 1960–1970-talet som ett områdesbyggobjekt. Stora byggnadsmassor och rymliga parkliknande gårdar på vilka tomternas gränser inte urskiljs är karaktäristiska för området. På tomten finns en byggnad i åtta våningar som har ritats av Matti Hakuri och färdigställdes 1966. I söder och väster angränsar tomten till Bygungsstigen. På tomtens östra kant finns tomtens parkeringsplats, och Gungvägen löper öster om tomten. Kvartershelheten fortsätter norr om tomten.

I generalplanen 2016 för Helsingfors (trädde i kraft 5.12.2018) anges området som ett bostadsdominerat område A2 där kvartersexploateringstalen huvudsakligen är 1,0–2,0. Förslaget till detaljplaneändring stämmer överens med generalplanen. För området gäller en detaljplan från år 1991 och innehållet i lösningen har förhandlats fram med den som söker detaljplaneändring.

Detaljpanelösningens kostnader

Förverkligandet av detaljpanelösningen medför inga direkta kostnader för staden.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen av detaljplanen inkomna myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter i sammandrag och gemälena till påpekandena i dessa.

Anmärkningar

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 28.9–29.10.2018. Mot förslaget gjordes 5 anmärkningar, varav en var en protestlista (undertecknad av totalt 26 personer).

Anmärkningarna gällde kompletteringsbyggandet i Gungvägens område, den föreslagna tillbyggnadens storlek, läge och lagenlighet, den planerade byggnadens besittningsform och hustyp och lösningarna för avfallshantering. Önskemål framfördes om att bevara terrängen i naturtillstånd i så stor omfattning som möjligt.

Myndigheternas utlåtanden



09.10.2019

Ärende/10

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav utlåtande om detaljplaneförslaget och hade ingenting att invända mot detaljplaneändringen. Dessutom meddelade Helen Ab att det inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

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

Inga ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget eftersom det inte ansågs som ändamålsenligt med beaktande av detaljplanens mål, dvs. kompletteringsbyggande.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes vissa ändringar för vilka redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel och i bilagan över gjorda ändringar (Tehdyt muutokset). De ändringar som gjorts har diskuterats med de vederbörande parterna, och de vars fördel ändringarna gäller har blivit särskilt hörda per e-post.

Närmare motiveringar

De detaljerade motiveringarna till detaljpanelösningen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Ett markanvändningsavtal som hänför sig till detaljplaneändringen under tecknades 10.5.2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 kartta, päivätty 26.2.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2018, päivitetty 26.2.2019 ja asukastilaisuuden muistio 11.1.2018
- 4 Ilmakuva

Bilagematerial

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
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



09.10.2019

Ärende/10

- 1 Asemakaavan muutoshakemus
- 2 Sopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (Trafik och infrastrukturer)

Den som sökt detaljplaneändring

Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster/Vattenförsörjning
Helen Elnät Ab

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Markanvändning och stadsstruktur, stadsmiljösektorn
Detaljplaneläggning
Helen Ab
Tomterna

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 655

HEL 2017-003110 T 10 03 03



09.10.2019

Ärende/10

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47018 tontin 11 asemakaavan muutoksen 26.2.2019 päivätyn piirustuksen nro 12526 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 02.04.2019 § 23

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-47-18-11 omistajan As Oy Keinutie 9:n kanssa liitteen 3 mukaisen sopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja teemmään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA147-8)

Päätöksen perustelut

Voimassa oleva asemakaava

Tontilla 91-47-18-11 on voimassa asemakaava nro 9790, joka on vahvistettu 27.8.1991. Tontti on merkitty siinä kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 150 k-m², josta on käytetty 4 857 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 26.2.2019 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä.

Tontin nykyinen käyttötarkoitus AK pidetään ennallaan. Tontille kaavoitetaan uusi rakennusala, jonka rakennusoikeus on 3 950 k-m². Nykyisen rakennuksen rakennusoikeudeksi merkitään 4 800 k-m².



09.10.2019

Ärende/10

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos korottaa tontin 91-47-18-11 arvoa merkittävästi, joten tonttiyksikkö on käynyt maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus, jonka mukaan maanomistaja suorittaa kaupungille 354 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamispäivästä maksupäivään kaksi prosenttia vuodessa. Korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115 §) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 94

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Hankennumero 1501_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12526 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47018 tonttia 11.

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



09.10.2019

Ärende/10

asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Asunto Oy Keinutie 9: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.09.2018 § 34

HEL 2017-003110 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12526 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: 12526
Kaupunginosa: 47 Mellunkylä
Kartoituksen työnumero: 1/2018



09.10.2019

Ärende/10

Pohjakartta valmistunut: 15.1.2018
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
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi