



7

Detaljplaneändring (nr 12920) för Louhivägen 3 i Kottby

HEL 2022-010739 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige följande:

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 3 i kvarteret 856 samt gatu- och parkområden i 25 stadsdelen (Kottby) enligt ritning nr 12920, daterad 22.10.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Nordiska skolans tomt i Kottby på Louhivägen 3 samt intilliggande gatu- och parkområden.

Målet är att möjliggöra en tillbyggnad av Nordiska skolan samt att säkra att kulturvärden bevaras. Uppförandet av utbyggnadsdelarna förutsätter en smärre utvidgning av tomten till parkområdet.

I detaljplaneändringen har man i synnerhet strävat efter att anpassa skolans utbyggnadsdelar till tomten och den nuvarande skolbyggnaden så att kulturmiljöns värden och naturmiljön i området kan beaktas i byggandet.

Detaljplaneändringen möjliggör en tillbyggnad av skolbyggnaden och tryggar kulturomgivningens värden med en skyddsbezeichnung som hindrar att den nuvarande skolbyggnaden rivs. Genomförandet av en plan som motsvarar detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga fungerande och sunda undervisningslokaler för totalt cirka 675 elever. Byggandet av utbyggnadsdelen samt det bullerskydd som detaljplaneändringen föreskriver förbättrar även gårdens bullersituation.

Tomtens (Y) våningsyta är 6 700 kvadratmeter, varav 580 kvadratmeter är ny våningsyta. Tomtens exploateringstal (e) är 0,61.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området delvis innerstadsområde (C2) samt bostadsdominerat område (A2 och A4). Enligt Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) har detaljplaneområdet inga lokalreserveringar. Den aktuella 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 som beaktar områdets särdrag.

Områdets förutsättningar och nuläge

Området ligger i Kottby och gränsar i nordväst, norr och nordost till ett parkområde, i söder till en tomt med en servicestation, Tursovägen och Louhivägen och i öster till Louhigränden. Öster om området ligger Tusbyleden med en trafik på cirka 44 000 bilar per dygn. Planområdet omfattar den nuvarande tomten för Nordiska skolan samt gatu- och parkområde. På tomen finns nu en skolbyggnad.

Skolans kvarter gränsar mot en värdefull kulturmiljö av riksintresse i västra Kottby (RKY-område, Kottby trähusområden och Ormhuset). Området som ligger intill skolkvarteret är även en del av värdefull kulturmiljö på landskapsnivå (Kottby–Forsby bostadsområde) som dessutom är skyddad med detaljplan.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1961–2018.

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Det beräknade maximipriset för projektet är 29,4 miljoner euro (moms 0%). Denna kostnad preciseras i samband med den fortsatta planeringen.

Växelverkan under beredningen av detaljplaneändringen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av 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 trafik (HRT)



22.1.2025

- samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM), vattenförsörjning
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde bevarandet av den historiskt och arkitektoniskt värdefulla byggnaden och dess utveckling i skolbruk. De frågor som togs upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att den befintliga skolbyggnaden skyddas.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde storleken på byggnadernas glasytor, anläggande av en bullerskärm, dagvatten, områdets trädbestånd, Tursovägens gatuområde och hålbbyggande fåglars häckningsplatser. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet bland annat så att detaljplanerändringen förutsätter att ett bullerskydd anläggs.

Det kom in två skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 3.6–2.7.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningen gällde beaktande av fågelsäkerheten samt hålbbyggande fåglars möjligheter att häcka.

Följande aktörer gav utlåtande:

- HRM
- NTM-centralen
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde bullerskyddets tillräcklighet och stadsbildsmässiga aspekter, lek- och vistelseområdenas bullerskydd samt preciseringen av detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser på ovan nämnda punkter. Valet att skydda byggnaden ansågs vara lyckad. Detaljplaneändringen för tillbyggnad av skolan ansågs vara balanserad och ta hänsyn till miljöns värden. Dessutom konstaterades att områdets allmänna vatten- och avloppsledningar är färdigbyggda och att ändringsförslaget inte förutsätter vare sig utbyggnad av vattenförsörjningen eller att vatten- och avloppsledningar flyttas.



Dessutom meddelande Helen Elnät Ab och fostrans- och utbildningssektorn att de inte har något att yttra om detaljplaneändringen.

Åtgärder efter att förslaget varit offentligt framlagt

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

Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

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 diskuterats med berörda parter.

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 12920 kartta, päivätty 22.10.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12920 selostus, päivätty 22.10.2024, päivitetty Kylk:n 22.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.6.2024, täydennetty 22.10.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Viitesuunnitelma

Bilagematerial



22.1.2025

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Yhtenäiskoulu, rakennushistoriaselvitys (2021), Ark-Byroo

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
Bilaga 4

För kännedom

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