



30.11.2011

Kaj/15

§ 244

Detaljplaneändring för tomten 28029/9 i Äggelby (nr 12053)

HEL 2011-001285 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 9 i kvarteret nr 28029 i 28 stadsdelen (Äggelby, Grindbacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12053, daterad 12.5.2011.

Föredragande

Stadsstyrelse

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, Telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12053
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätohistoria
- 4 Oheismateriaalia

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 9 i kvarteret nr 28029 i 28 stadsdelen (Äggelby, Grindbacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12053, daterad 12.5.2011.

Sammandrag

Tomten är belägen vid Kyrkoherdevägen 10.

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Kontonr
FI0680001200062637

Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Moms nr
FI02012566



30.11.2011

Kaj/15

Ett bostadshus för två familjer byggt år 1933 och en ekonomibyggnad byggd år 1901 skyddas med beteckningen sr-2. På deras byggnadsytor anvisas byggrätter som är mindre än de nuvarande och gäller nybyggnad. I östra kanten av tomten anvisas en byggnadsyta för ett småhus i två våningar. Byggnadsytorna har en sammanlagd våningsyta på 367 m², som motsvarar det i den gällande detaljplanen angivna tomtexploateringstalet $e = 0,40$.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningsituation

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som småhusdominerat område samt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område, som utvecklas så att dess värden och egenskaper bevaras.

Den gällande detaljplanen har fastställts år 1977. Enligt detaljplanen är tomten kvartersområde för egnahemshus och övriga hus för högst två familjer. Antalet tillåtna våningar är två och tomtexploateringstalet är 0,40. Maximihöjderna för byggnaderna är: bygganden i två våningar 7 m och byggnaden i en våning 4,5 m. På tomten ska reserveras minst en bilplats per bostad.

Byggförbud

Tomten hör till ett område där byggförbud för ändring av detaljplanen gäller.

Ägandeförhållanden

Tomten är i privat ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Tomten ligger vid Kyrkoherdevägen, sydöst om Äggelby station. I näromgivningen finns småhus, radhus och ett låghus i olika åldrar. På södra sidan finns ett affärshus och söder om Kyrkoherdevägen lamellhus.

Skyddsobjekt

På tomten finns ett bostadshus för två familjer byggt år 1933 som är upptaget i stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings objektförteckning "Rekommendationer för byggnadsobjekt i förortsområden" (YB:20/86) och en gårdsbyggnad byggd 1901 (inte upptagen i förteckningen).



30.11.2011

Kaj/15

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Syftet med detaljplaneändringen är att skydda de existerande byggnaderna och göra det möjligt att utnyttja den resterande byggrätten.

Tomten är kvartersområde för fristående småhus (AO). Det gamla bostadshuset och ekonomibyggnaden har skyddats med beteckningen sr-2. Utöver dessa har det på tomten tagits upp en byggnadsyta för ett nytt småhus i två våningar. På de skyddade byggnadernas byggnadsytor har anvisats byggrätter som är mindre än de nuvarande och gäller nybyggnad. Bostadshusets nuvarande våningsyta är 197 m² och ekonomibyggnadens 51 m². Om byggnaderna förstörs är nybyggnadens våningsyta 167 m² och ekonomibyggnadens 30 m². Det nya småhusets våningsyta är 170 m². Den sammanlagda våningsytan är 367 m² (e = 0,40).

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Stadsbilden vid gatan förändras endast lite då detaljplanen genomförs. De skyddade byggnaderna skymms av affärshuset vid gatan och endast södra ändan av nybyggnaden syns till gatan från tomtanslutningen. Skyddandet av de gamla byggnaderna tryggar bevarandet av byggnadsarvet och skiktningen i miljön.

Planeringsfaser och växelverkan

Tomtägaren lämnade 13.9.2007 in en ansökan om rivningstillstånd för byggnaderna på tomten med deras dåliga skick som motivering.

Stadsmuseet konstaterar angående ansökan om rivningstillstånd för byggnaderna att bostadshuset och dess gårdsbyggnad har så betydande kulturhistoriska värden att man ska avstå från att riva dem. Målet bör vara att utarbeta en detaljplan där byggnaderna skyddas, trots att också kompletteringsbyggande kan undersökas.

Byggnadstillsynsverket meddelade 9.1.2008 stadsstyrelsen och Nylands miljöcentral att det till byggnadstillsynsverket 13.9.2007 har lämnats en tillståndsansökan enligt vilken villan och dess gårdsbyggnad på tomten 28029/9 i Åggelby (Kyrkoherdevägen 10) rivs. Om byggnaden rivs kan det innebära att den historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnaden, stadsbilden eller den byggda miljön fördärvas.

Nylands miljöcentral (numera Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland) hänvisar 18.1.2008 i sitt utlåtande om rivningsanmälan för byggnaden till utlåtandet av Helsingfors stadsmuseum samt till stadsplaneringskontorets ställningstagande som stöder stadsmuseets



utlåtande och anser att det inte ska utfärdas ett rivningstillstånd för byggnaden på grund av dess kulturhistoriska värde och betydelse. Möjligheterna att bevara byggnaderna på tomten och frågan om eventuellt kompletteringsbyggande ska lösas med stöd av en detaljplaneändring.

Biträdande stadsdirektören för stadsplanerings- och fastighetsväsendet beslutade 1.2.2008 anteckna byggnadstillsynsverkets ovannämnda anmälan. Samtidigt beslutade biträdande stadsdirektören för stadsplanerings- och fastighetsväsendet uppmana stadsplaneringskontoret att vidta åtgärder för att skydda den ovannämnda byggnaden på tomten genom planläggning.

Stadsstyrelsen utfärdade 12.5.2008 byggförbud för två år för tomten 28029/9. Byggförbudet har 26.4.2010 förlängts till 12.5.2012.

Möjligheterna att bevara byggnaderna på tomten och lokaliseringen av kompletteringsbyggandet har utretts i samverkan med tomtägaren och stadsmuseet. Planeringen har skett i tätt samarbete med planläggaren som grund för den kommande detaljplaneändringen.

Tomtägaren lämnade 21.4.2009 in en ansökan om bygglov för en nybyggnad. Byggnadstillsynsverket skickade ansökan på remiss till stadsplaneringskontoret.

Den östra rågrannen (Asunto Oy Jokiniementie 12) lämnade in ett ställningstagande mot bygglovet, i vilket den anser att den planerade byggnaden är för stor och att den föreslagna balkongen på östra sidan skjuter ut för nära tomtgränsen.

Den sökande meddelade i juni 2009 att den inväntar att detaljplanen där byggnaden skyddas blir klar. Samtidigt koms det överens om att byggnaden förkortas så att våningsytan förblir 170 m² och att balkongen görs mindre.

I detaljplaneändringen anvisas det för bostadshuset och gårdsbyggnaden skyddsbeteckningar som tryggar bevarandet av byggnaderna. Nybyggnaden hänförs till gårdsomgivningen med de gamla byggnaderna.

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 16.2.2011). Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning och ett utkast till detaljplaneändring.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.



30.11.2011

Kaj/15

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls offentligt framlagda på stadsplaneringskontoret 7–25.3.2011 och på stadsplaneringskontorets webbsidor.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med fastighetskontorets stadsmättningsavdelning, stadsmuseet och byggnadstillsynsverket.

Vattenförsörjningen vid Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) hade ingenting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning.

Enligt stadsmuseet är det skäl att till skyddsbestämmelsen sr-2 foga följande tillägg: Stadsbildmässigt och lokalhistoriskt värdefull byggnad. Dessutom kan bestämmelsen kompletteras med tilläggsbestämmelsen: Byggnadens ursprungliga fasader inklusive fönster, dörrar, yttertaket material och färgen, ska bevaras.

Bemötande

Skyddsbestämmelsen har kompletterats med de av stadsmuseet föreslagna tilläggen.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under beredningen av detaljplaneändringen två skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring.

Asunto Oy Veräjämäentie 3 har ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Asunto Oy Jokiniementie 12 motsätter sig den planerade detaljplaneändringen vad beträffar nybyggnaden.

Bostadsaktiebolaget anser att byggnadsplatsen blir för tätt bebyggd vilket påverkar trivseln på bolagets tomt. Bolaget lämnade 25.5.2009 en liknande kommentar då det söktes bygglov för den nämnda tomten. Tomten planläggs antagligen i enlighet med den tidigare planerade byggnaden och inte så att miljön och trivseln på byggnadsplatsen beaktas primärt i planen.

Enligt detaljplaneutkastet får den öppna verandan och balkongen byggas utan beaktande av byggnadsytan som tagits upp i detaljplanen. Balkongen får skjuta ut högst 2 meter från fasadytan. Byggnadens balkong och trappa kommer att ligga på endast två meters avstånd från gränsen mellan tomterna. På platsen för den planerade byggnaden på bostadsaktiebolagets tomt finns ett område som invånarna använder



30.11.2011

Kaj/15

för rekreation och om byggnadsytan överskrids minskar det möjligheterna att på ett naturligt sätt utnyttja området och på så sätt även värdet på fastigheten.

En byggnad som uppförs i enlighet med detaljplanebestämmelserna överskuggar bostadsaktiebolagets gård och de existerande byggnaderna och minskar på så sätt trivseln bland invånarna. Om detaljplanen ändras enligt förslaget kan det möjligen hindra framtida kompletteringsbyggande eller övriga utvecklingsplaner på bolagets tomt.

Bemötande

Syftet med detaljplaneändringen är att skydda de stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefulla byggnaderna på tomten 28029/9 och göra det möjligt att utnyttja den resterande byggrätten.

Utgångspunkten var ansökan om rivningstillstånd för byggnaderna som både stadsmuseet och stadsplaneringskontoret motsatte sig. Även Nylands miljöcentral ansåg att det inte ska beviljas rivningstillstånd för byggnaden på grund av dess kulturhistoriska värde och betydelse utan att möjligheterna att bevara byggnaderna på tomten och eventuellt kompletteringsbyggande ska lösas med stöd av en detaljplaneändring.

Biträdande stadsdirektören för stadsplanerings- och fastighetsväsendet beslutade 1.2.2008 uppmana stadsplaneringskontoret att vidta åtgärder för att skydda den ovannämnda byggnaden på tomten genom planläggning.

Byggnadsytan för det nya bostadshuset i ändringsförslaget är på fyra meters avstånd från gränserna mot granntomterna i norr och öster. Småhusets närmaste hörn på den östra granntomten 28029/7, dvs. det sydvästliga hörnet, är på 20,5 meters avstånd från bostadshusets nordostliga hörn. Byggnadernas huvudfasader vetter inte mot varandra. Det nya bostadshuset är beläget intill rundhällen på granntomtens västra del. Huvudingången är i byggnadens södra del. Byggnaden öppnar sig huvudsakligen mot väst och är sålunda inte till orimligt förfång för rekreativ bruket på granntomtens södra del. Nybyggnaden i detaljplaneförslaget orsakar endast lite skuggning på granntomten och byggnaderna på tomten är på långt avstånd. Hela byggrätten i den gällande detaljplanen för granntomten har utnyttjats.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 10.6–11.7.2011, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Anmärkningar gjordes inte mot förslaget.



30.11.2011

Kaj/15

Stadsmuseet har avgett utlåtande om förslaget.

Stadsmuseet har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, Telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12053
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätohistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseo

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.11.2011 § 1015

HEL 2011-001285 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



30.11.2011

Kaj/15

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Veräjämäki) korttelin nro 28029 tontin nro 9 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 12.5.2011 päivätyn piirustuksen nro 12053 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Kontonr

FI0680001200062637

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Moms nr

FI02012566