



§ 111

Detaljplaneändring för vissa områden i stadsdelarna Botby, Mellungsby och Nordsjö (området Stångfallet - Broända) (nr 12008)

HEL 2011-001581 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för rekreations-, trafik- och specialområden i 45 stadsdelen (Botby, Botbyåsen), för tomten nr 5 i kvarteret nr 47260, kvarteren nr 47261 och 47265 samt rekreations-, trafik- och specialområden i 47 stadsdelen (Mellungsby, Mellungsbacka), för gatu- och parkområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) samt för stadsdelsgränsen (de nya kvarteren nr 47360 - 47375 bildas) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12008 (delarna 1 och 2), daterad 25.11.2010 och ändrad 31.1.2012.

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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kartta, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 selostus, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012 (päivitetty kokouksen 31.1.2012 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 31.1.2012
- 4 Perspektiivikuvia
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.11.2010, täydennetty 31.1.2012
- 6 Päättöshistoria ennen 31.1.2012

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 5



Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för rekreations-, trafik- och specialområden i 45 stadsdelen (Botby, Botbyåsen), för tomten nr 5 i kvarteret nr 47260, kvarteren nr 47261 och 47265 samt rekreations-, trafik- och specialområden i 47 stadsdelen (Mellungsby, Mellungsbacka), för gatu- och parkområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) samt för stadsdelsgränsen (de nya kvarteren nr 47360 - 47375 bildas) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12008 (delarna 1 och 2), daterad 25.11.2010 och ändrad 31.1.2012.

Sammandrag

Området är beläget i stadsdelarna Mellungsby, Botby och Nordsjö mot nordost från den inre delen av Botbyviken.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett småhusdominerat bostadsområde för cirka 650 invånare. I planen ingår 25 690 m² ny bostadsvåningsyta. Områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga utgångspunkter har beaktats i placeringen av byggbandet.

En ny gata (Stångbacksgatan) har planerats på området vid anslutningen mellan Österleden och Västerkullavägen. Husen som byggs vid gatan bildar urbant gaturum. Bostäderna och gårdarna öppnar sig mot parkerna och det omgivande kulturlandskapet.

Principerna för detaljplanlösningen följer generalplanen, men avviker från den så att bostadsområdet har upptagits längre österut än i generalplanen. Boendet delas upp mellan två delområden och mellan dem löper en tvärgående grönförbindelse. Det norra området ligger bredvid Mellungsbacka räddningsstation i närheten av Österleden. På detta område har planerats flervåningshus i fyra våningar samt rad- och egnahemshus i två våningar. Ett annat bostadsområde som består helt av småhus ligger i sluttningarna i det skogiga Stångbacka. De högsta punkterna i Stångbacka och de södra och östra sluttningarna bevaras som park.

I rekreationsområdena är målet att bevara natur- och kulturlandskapsvärdena och att stärka de utmärkande dragen. De öppna landskapsrummen på åkrarna och ängarna värnas om så att de hindras från att beskogas. Områdets rekreationsbruk och tillgänglighet



förbättras genom att rekreationsfunktionerna utökas och rekreationsstråken och rekreationsförbindelserna i området förbättras.

Föredraganden

Utgångspunkter

Tidigare beslut av stadsplaneringsnämnden och övriga planer

Stadsplaneringsnämnden godkände 5.3.2009 planeringsprinciperna för området Stångfallet–Broända som grund för den fortsatta planeringen.

Följande översiktsplaner har utarbetats för området: översiktsplan för södra delen av bäckdalen i Broända och översiktsplan för översvämningsskydd i Botbyviken.

Planläggningssituation

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp delvis som rekreationsområde och delvis som småhusdominerat bostadsområde. Största delen av planeringsområdet är gammalt odlingskulturlandskap och tas i generalplanen upp som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område.

Principerna för detaljpanelösningen följer generalplanen. Kvarterlösningen avviker dock i ringa mån från områdesreserveringen i generalplanen så att det nya bostadsbyggandet har placerats längre österut och delats upp i två delområden. Avvikelsen motiveras med att de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena samt naturvärdena i området beaktas bättre och med att området kan anslutas bättre till gatunätverket och den övriga samhällsstrukturen. Avvikelsen från gränsdragningen i generalplanen har behandlats i förhandlingar mellan Helsingfors stad och Nylands miljöcentral 29.10.2008. På Nylands miljöcentral ansågs det motiverat att avvika från generalplanen.

De gällande detaljplanerna för området är fastställda 1974, 1985, 1987, 1990, 1991, 1997, 1998 och 2004. Enligt detaljplanerna består planeringsområdet av område för närrekreation (VL), parkområde (P), skyddsgrönområde (EV), genomfarts- eller infartsväg med skydds- och frisksiktsområden (LT), kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T), kvartersområde för räddningsstation (YPA) och gatuområde.

Ägandeförhållanden

Staden äger huvuddelen av planeringsområdet. I området finns även mark som är i privat ägo. Dödsboet som ansökt om detaljplaneändring äger ett område på cirka 3,6 ha i Stångbacka.

Allmän områdesbeskrivning



Området är huvudsakligen område för närrekreation. Genom området löper Mellungsbybäcken i två fåror vilka förenas till Broändabäcken, som utmynnar i Botbyviken. Den historiska Stångfallsvägen löper längs med åsarna i mitten av området, från Österleden till Paddelvägen. Öster om Stångbacka finns odlingslotter. I området finns fem byggnader som används som bostäder.

Dalområdet består av kulturlandskap som domineras av de gamla hemmanen Borgs och Fallbacka. Den skogiga kullen i Stångbacka, som reser sig i mitten av det låga åker- och ängslandskapet, har i tiderna varit ett dominerande element i den öppna landskapsbilden. I brist på skötsel har de forna betes- och odlingsmarkerna under de senaste åren börjat beskogas och dalen håller delvis på att växa igen.

Byggd miljö

Norr och nordost om området ligger Mellungsbacka, bostadsområdet i Fallbacka och Fallbacka gård, väst och sydväst om området Borgs gård och småhusområdet i Botbyåsen, sydost om området ett småhusområde som hör till Nordsjö och nordväst om området vid Österleden industriområdena på Borgherregränden och Borgsmedjevägen samt Mellungsbacka räddningsstation.

Trafik

Trafikvolymen på Österleden väster om korsningen med Västerkullavägen var cirka 19 000 fordon per dygn år 2008. På Österleden kör busslinjen 97 till Östra centrum och till Mellungsbacka. Hållplatserna är belägna vid korsningen med Borgsmedjevägen. I planeringsområdet finns friluftsstråk mot Botby, Mellungsbacka och Nordsjö.

Service

Kommersiella tjänster finns i Mellungsbacka och i det norra köpcentret i Nordsjö. En ny närbutik har byggts på Rukatunturivägen 2, och i anslutning till den finns ett serviceställe för posten. Den närmaste lågstadieskolan ligger på Rukatunturivägen och det närmaste daghemmet på Saanatunturivägen i Mellungsbacka. I Fallbacka och i Trankyan i Nordsjö finns obebyggda tomter för byggnader för offentlig närservice (YL).

Kulturrehistoria och naturmiljö

Botby och Mellungsby hör till de medeltida byarna i Helsingfors. Under vikingatiden var Botbyviken en del av en vattenväg som löpte längs med den nuvarande bäckdalen i Broända till Borgarstrandsviken. Borgberget i Botby anses vara den viktigaste förhistoriska lämningen i



Helsingfors. Inflytandet av de gamla gårdarna och hemmanen märks fortfarande i områdets landskapsbild, dels som öppna odlingsdalar, dels som odlingsdalar som håller på att beskogas.

Den till avrinningarna betydande Mellungsbybäcken och dess omgivning framträder inte i områdets dallandskap som håller på att beskogas. De små trädesängarna i Stångfallet och i Borgbergsparken har bevarats som till landskapsrummet och landskapsbilden enhetliga, öppna kulturlandskapsområden.

I miljöcentralens naturdatasystem har ängsområdet i Borgbergsparken tagits upp som värdefull vårdbiotop av riksintresse. Den källpåverkade sidvallen med klibbalsvegetation i den inre delen av Botbyviken har tagits upp som ett värdefullt vegetationsobjekt. Objektet är även värdefullt med tanke på fågelbeståndet och viktigt fladdermusområde. Geologiskt och geomorfologiskt värdefulla objekt är bergstoppen som spruckit upp i block i Stångbacka, vissa bergsområden i omgivningen samt åsformationen med sandgropar i riktning med Stångbacksgatan.

Stadsplaneringskontoret beställde 11.9.2008 av Museiverket ett arkeologiskt inventeringsarbete om fornlämningarna i området. Inventeringen visade att stenröset uppe på den östra åsen i Stångbacka, som har betraktats som en grav från bronsåldern, i själva verket är strandstenar från Litorinahavet.

Skyddsobjekt

Den gamla folkskolebyggnaden i Stångbacka på Paddelvägen 15 är redan skyddad i detaljplanen. I Borgbergsparken framför hemmanet Borgs finns en försvarsposition i betong från tiden för första världskriget, vilken är ett fornlämning i enlighet med lagen om fornminnen.

Samhällsteknisk försörjning

Området kan anslutas till det befintliga nätet för samhällsteknisk försörjning. Detaljplanen kräver att nätverket för teknisk försörjning byggs ut och att ledningar flyttas.

Marken

Marken i området delas upp i områden med friktionsjord och områden med lerjord. Bergets yta är ställvis synlig eller nära jordytan. Området ligger till största delen på ett viktigt grundvattenområde, vars grundvatten och hängande grundvatten har skyddats. Största delen av området ligger under nivån +3. Det finns inga uppgifter om förorenad mark eller om verksamhet som orsakar sådan i planeringsområdet. En utredning om områdets byggbarhet utfördes år 2008.



Skydd mot översvämningar

På byggnadskontoret har det år 2010 tagits fram en översiktsplan för skydd mot eventuella översvämningar som orsakas av den stigande havsytan i Botbyviken. I planen föreslås att en cirka 870 meter lång jordvall byggs på strandområdet på Nordsjösidan och öster om Broändabäcken. Översvämningssvallen förutsätter att den nuvarande fåran för Broändabäcken flyttas på en sträcka av cirka 400 meter. Jordvallen skyddar bostadshusen på Nordsjösidan mot översvämningar som orsakas av den stigande havsytan. Översvämningssvallen tillåter att vattnet stiger till sidvallen med klubbvegetation i Väringsparken samt till Broändabäckens och Mellungsbybäckens dalar.

Miljöstörningar

Motorfordonstrafiken på Österleden orsakar buller i planområdet. Bullerområdet med dagsvärdet 55 dB sträcker sig numera 70–90 meter från Österleden. Industri- och kontorsbyggnaderna vid Österleden minskar dock spridningen av buller till området.

Innehållet i detaljplaneändringen

Mål

Målet är att göra det möjligt att bygga ett nytt småhusdominerat bostadsområde som är i enlighet med generalplanen. Området kommer att ha cirka 650 invånare. Detaljplaneändringen är en del av kompletteringsbyggandet i stadsdelen Mellungsby.

Målet är ett naturnära bostadsområde som byggs tätt i urban stil. Det mångsidiga utbudet av flervåningshus, radhus och egnahemshus möjliggör olika boendeformer och bostadsstorlekar i området. I placeringen av byggandet beaktas områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga utgångspunkter.

Målet med utvecklingen av rekreationsområdena är att stärka områdets kulturhistoriska värden och lokala karaktärsdrag, bevara naturvärdena och utveckla rekreationsbruket av området. Bäckfåroarna görs mera naturenliga och fåroarnas rekreations- och landskapsvärden utnyttjas bättre än för tillfället.

Allmän motivering och allmän beskrivning

Boendet har delats upp i två delar som åtskiljs av en grönförbindelse. På det norra området avgränsar flervåningshus den buktande Stångbacksgatan. På andra sidan vägen bildar fristående småhus och stadsradhus en byggd kant för det öppna ängslandskapet.



Längre söderut i Stångbacka har det planerats fristående småhus och stadsradhus i två våningar. Byggandet placeras vid två gator som stiger upp till Stångbacka. Toppen av Stångbacka bildar mellan bebyggelsen ett grönfinger, som i söder ansluter till bäckdalen i Broända.

Närheten till naturen i området uppstår av boende som omges av rekreatiomsområden. Bostäderna och gårdarna har vyer till parkerna och det omgivande kulturlandskapet.

För att värna om de öppna rummen i grönområdena hindras beskogningen av områdena. Grönförbindelserna och friluftsstråken förbättras.

Gränsen mellan stadsdelarna 45 (Botby) och 47 (Mellungsby) i Stångbacka har flyttats västerut så att alla nya bostadskvarter kan byggas i Mellungsby.

Kvartersområden för flervåningshus (AK)

Husen är i fyra våningar. I huset som ligger närmast Österleden finns en del i fem våningar som framhäver hörnet på byggnaden och ankomsten till området. I kvarteret 47265 får bostäderna inte öppna sig endast mot Österleden och balkonger får inte placeras på Österledens sida.

Tomtdelarna med beteckningen s-1 som ansluter sig till det bredvidliggande parkområdet och till åsandskapet i kvarteren 47265 och 47362 ska bevaras i naturenligt skick.

Parkeringen förläggs till gårdarna på marknivån. Tre fjärdelar av bilplatserna är täckta.

Kvartersområden för småhus (AP)

Söder om räddningsstationen finns fyra kvartersområden för småhus. Byggnaderna är rad- och parhus i två våningar.

I Stångbacka finns tre kvartersområden för småhus som är belägna i sluttningsterrängen. Källarvåningarna i radhusen i kvarteren 47368 och 47371 är mot gatan, delvis ovan mark.

Ingångarna till bostäderna ska vara på gatans sida då byggnaden gränsar till gatan. Bilplatserna ska förläggas till ett garage i förbindelse med bostaden. På sluttningstomterna i kvarteren 47368 och 47371 i Stångbacka ska garaget förläggas till källaren.

Kvartersområden för fristående småhus (AO)



Vid Stångbacksgatan i norra delen av området samt i Stångbacka finns tomter för fristående småhus, på vilka det är tillåtet att bygga ett egnahemshus i två våningar. En del av tomterna i Stångbacka ligger i sluttningen så att det är tillåtet att i källarvåningen förlägga lokaler som räknas till våningsytan.

För tomterna har det upptagits en byggnadsyta på vilken det utan hinder av våningsytan får byggas en ekonomibyggnad (ta) i en våning och på högst 30 m² med garage-, bastu-, arbets- och förrådslokaler el. dyl.

Innan bygglov beviljas för bostadshuset på tomten 47360/1 ska bullerskydd byggas på Österleden vid gräsplanen i Stångfallet.

Kvartersområde för räddningsstation (YPA)

En del av det nordvästliga hörnet av tomten har fogats till gatuområdet med förlängningen av Borgsmedjevägen. Vid räddningsstationen byggs en ny in- och utfart genom vilken fordon kommer via Borgsmedjevägen och Stångbacksgatan till Österleden.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)

Servicestationstomten 47261/1 har omdisponerats till en industritomt med det nya numret 47261/2. Gränsen för byggnadsytan på tomten 47260/5 har ändrats så att den är på minst 25 meters avstånd från tryckreduceringsstationen för naturgasrör som byggs på det bredvidliggande kvartersområdet ET-1.

Områden för närrekreation (VL)

Utvecklingen av rekreationsområdena baserar sig på översiktsplanen för södra delen av bäckdalen i Broända (13.8.2009). Principerna för landskapsplanen presenteras i illustrationen för förslaget till detaljplaneändring.

Till de centrala målen för utvecklingen av området hör att återställa de öppna rummen och vida vyerna. Delarna av området i parken som bevaras öppna eller halvöppna har tagits upp i detaljplanen (sa). Krönområdet i Stångbacka samt terrängformerna och trädbeståndet i de södra och östra sluttningarna ska bevaras skogiga (s-1). De landskapsmässigt och geologiskt värdefulla berg- och stenområdena i Stångbacka (lu-3 och lu-4) bevaras som naturenliga områden.

Sidvallen med klibbalsvegetation i Väringsparken har i detaljplanen upptagits som ett värdefullt naturobjekt som bevaras (lu-1). Det till växtligheten värdefulla ängsområdet i Borgbergsparken ska vårdas så att vårdbiotopen i området bevaras (lu-2). I kanterna av det nuvarande småindustriområdet planteras träd och buskar som bildar en tät och



flerskiktig randzon som passar in i landskapsbilden. Bosättningen ansluts till parken med en trädgårdsaktig randzon.

Kring bäckarna bevaras skuggande och skyddande växtlighet. De snabba variationerna i vattenflödet som är typiska för stadsbäckar utjämnas och fårorna görs mera naturenliga för att fördröja vattenflödet. Hindren för fiskebeståndet tas bort och fårornas stabilitet ökas på ställen som utsätts för slitage.

Broändabäckens fåra som flyttas på grund av skyddsvallen formas mera naturenlig och dess synlighet förbättras. Mellungsbybäckens gamla, numera delvis torra fåra som hamnar under bygget flyttas från parken i Stångfallet till kanten av det nya bostadsområdet. Den utjämnar och delar vattenflödet och fungerar som en alternativ kanal för vatten som rinner under Österleden till området. I anslutningspunkten för fårorna byggs en liten utjämningsbassäng som utjämnar variationerna i vattenflödet.

Vid räddningsverket byggs den ena slänten mot fåran i Mellungsbybäcken till en vägg med stöd av en stenmur och den andra slänten görs flackare och förses med översvämningsterrasser. I bäcken har det vid lekparken mellan byhuset och Stångbacka formats en vattenanläggning, där vattenytan utvidgas genom att vattnet hålls tillbaka med hjälp av en bottendamm. De nuvarande forsplatserna bevaras.

I slutningen i Borgs uppförs en kulturhistorisk temapark som kombinerar de historiska och odlingskulturella karaktärsdragen i området. En "bunkerbygata" som grundar sig på fästningsanläggningarna byggs i riktning med slutningen. Dess konstruktioner kan utnyttjas som delar av uppehållsplatser och planteringsområden. I slutningen byggs en stiliserad trädgård för kulturväxter som terrasseras med murar av natursten (rp-2).

Grus- eller stenmjölsbeläggningen och den nuvarande bredden på den kulturhistoriskt värdefulla gamla vägsträckningen på Stångfallsvägen ska bevaras. Huvudfriluftsstråken fortsätter mot Botbyviken samt nordost mot Kallviksvägen längs med Broändabäcken. I nordväst byggs ett nytt huvudfriluftsstråk från Botbyviken mot Nybroparken. Mellan Borgbergsparken och Stångfallet byggs en ny tvärgående grönförbindelse.

Landsväg (LT)

Österleden är i planområdet i enlighet med Nylands vägdistrikts utvecklingsutredning Österleden (lv 170) sträckan Ring I (lv 101)–Västerkulla från år 2002. I utvecklingsutredningen föreslås



bullerskydd vid Nybroparken och vid gräsplanen i Stångfallet.
Bullerskydden har tagits upp i detaljplaneförslaget.

Kvartersområden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
(ET-1 och ET-2)

En ny tomt (ET-1) för en tryckreducerings- och ventilstation för
naturgasrör har tagits upp i den sydvästliga ändan av
Borgsmedjevägen och en tomt (ET-2) för en transformatorstation i
närheten av korsningen av Stångbacksgatan och Stångbacksbrinken.

Skyddsgrönområden (EV)

Norr om kvarteret 47360 finns en del av ett område som upptagits för
ett skyddsgrönområde. På området ska det byggas en minst 2 meter
hög jordvall som dämpar trafikbuller (mv).

Trafik

På området har det planerats en ny gata (Stångbacksgatan) vid
anslutningen mellan Västerkullavägen och Österleden. Industriområdet
på Borgsmedjevägen ansluts med en gatuförbindelse till
Stångbacksgatan och trafiken till och från industriområdet styrs via den.
De nuvarande förbindelsen från industriområdet till Österleden kvarstår
som en angreppsväg för räddningsverket till Österleden.

I den sydvästliga kanten av Österleden byggs en ny kombinerad gång-
och cykelväg. På så sätt bildas en oavbruten gång- och
cykelförbindelse fram till Östra centrum. På Österleden vid
Nybroparken byggs en ny underfart för gång- och cykeltrafik och
därifrån vidare goda friluftsförbindelser mot Botbyviken och Svarta
backen. Huvudcykelvägen som löper i norra kanten av
Västerkullavägen byggs vidare norr om det nya bostadsområdet till
norra delen av Nordsjö.

Service

Till AK-tomten 47265/3 får det förläggas lokaler för varierande
ändamål. I den här delen får det byggas affärs-, kontors-, butiks-,
klubb-, skol- och daghemslokaler el. dyl. på första våningen. På den
ovannämnda tomten och på tomten 47362/1 får det till första våningen
förläggas vårdhemsbostäder samt servicelokaler och gemensamma
lokaler.

Skyddsobjekt

Fästningsanläggningarna från tiden för första världskriget har i
detaljplanen tagits upp som en del av ett område där det finns en fast
fornlämning som har fredats med stöd av lagen om fornminnen (sm).



Folkskolebyggnaden i Stångbacka, som byggts år 1912 och nu används som bostad, ska fortfarande skyddas som en kulturhistoriskt värdefull byggnad (sr-2).

Samhällsteknisk försörjning

Nätverksplaner för den tekniska försörjningen i området har utarbetats i samverkan med de tekniska förvaltningarna som ansvarar för apparaterna.

Markens byggbarhet och grundläggningskostnader

I områdena med friktionsjord grundas byggnaderna med plintar eller en platta på berget eller marken. Kostnaderna för grundandet av ett bostadshus i två våningar är cirka 90 euro/m² vy (vid tidpunkten för byggbarhetsutredningen, räknat i prisnivån för år 2008, moms 22%). Det finns inget behov av grundberedning.

I områdena med lerjord grundas byggnaderna med pålar på ett bärande bottenskikt. Om tjockleken på lerskiktet är under 3 meter kan även massutskiftning komma på fråga. Kostnaderna för grundandet av ett bostadshus i två våningar är cirka 90–170 euro/m² vy. På områdena med lerjord finns ett behov av grundberedning.

Grundberedningskostnaderna för området är totalt cirka 4 mn euro.

Miljöstörningar

I samband med detaljplanearbetet har det utförts bullerkalkyler som baserar sig på terrängmodellen. Med hjälp av dessa har man uppskattat spridningen av buller med tanke på olika bullerbekämpningsalternativ. Den förutspådda trafikvolymen på Österleden år 2035 är i kalkylerna 30 000 fordon per dygn.

Med stöd av utredningarna föreslås i detaljplanen att det uppförs bullerhinder vid Österleden. Höjden på hindren varierar mellan ett 1,5 meter högt bullerräcke till ett 3,5 meter högt bullerplank. I detaljplanen föreslås dessutom att en bullervall byggs i närheten av anslutningen mellan Stångbacksgatan och Österleden. Med hjälp av bullerhindren kan bullret sänkas till en acceptabel nivå både på bostadstomterna och på rekreationsområdena.

I detaljplanen finns bestämmelser om ljudisoleringen mot trafikbuller i konstruktionerna i flervåningshusen och småhusen närmast Österleden. Bostadstomterna i detaljplanen är på tillräckligt långt avstånd från Österleden med avseende på föroreningar från trafiken.

Konsekvenser av att detaljplaneändringen genomförs



Konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön och stadsbilden

Detaljplanen är en del av kompletteringsbyggandet som gör samhällsstrukturen tätare i stadsdelen Mellungsby. Det nya boendet ansluts till det övriga gatunätet och till samhällsstrukturen i korsningen av Västerkullavägen och Österleden. Planeringsområdets nya förbindelser för gång- och cykeltrafik förbättrar frilufts- och rekreationsmöjligheterna i omgivningen.

Områdena som ska bebyggas är för tillfället område för närrekreation. Mellan det nya boendet och de nuvarande bostadsområdena kvarstår vida grönområden och grönförbindelser. Konsekvenserna av byggandet för den byggda miljön är obetydliga. Konsekvenserna för stadsbilden gäller huvudsakligen inom området. Bostadshusen vid gatan formar ett urbant gaturum. De nya flervåningshusen kommer att vara synliga på längre håll från Österleden och bostadsområdet i Fallbacka.

Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Detaljplanen förbättrar gång- och cykelförbindelserna i området. Det nya bostadsområdet ökar trafiken på Österleden och på så sätt även trycket för att bredda den. Å andra sidan betjänas området av ett brett bussutbud längs med Österleden (97 Östra centrum–Mellungsbacka, Östersundom- och Borgålinjerna samt linjen 78 Nordsjö–Malm och den kommande Jokern II), varför det inte är nödvändigt att använda egen bil.

Detaljplanen förutsätter att ett nätverk för teknisk försörjning byggs i området och om det förverkligas intensifierar det användningen av det befintliga nätverket.

Konsekvenser för naturen, landskapet och kulturarvet

De värdefulla naturobjekten i området, sidvallen med klubbalsvegetation i den inre delen av Botbyviken och ängsområdet i Borgbergsparken, bevaras. Största delen av de geologiskt värdefulla objekten såsom bergsområdet som spruckit upp i block i Stångbacka, strandstenarna från Litorinahavet och bergstopparna som syns som stora stenar bevaras i naturenligt skick. I kanterna av åsen i riktning med Stångfallsvägen kommer bebyggelse.

Bebyggelsen i bäckomgivningarna ökar. Ett mål är dock att utveckla bäckomgivningarna som naturenliga områden med pluralistiska rekreationsvärden och mångsidiga livsmiljöer bl.a. för fiskarna som stiger till bäcken.



Byggandet anpassas till landskapet så att de för landskapsbyggandet centrala karaktärsdragen i området bevaras. Byggandet förläggs huvudsakligen till redan bebyggda områden och till gränsstället mellan landskapsområdena samt till randområdena för sluttningarna i Stångbacka. De högsta områdena på bergs- och åsryggarna och de låga bäckdalarna bevaras för rekreationsbruk. Återställandet och stärkandet av områdets kulturhistoriska karaktärsdrag betonas i utvecklingen av rekreationsområdena.

Skyddsvallen orsakar ställvis visuellt hindrande konsekvenser då den skär av vyer till det omgivande landskapet. Vallen kan orsaka ändringar i fuktighetsförhållandena särskilt vid sidvallen med klubbvegetation. Å andra sidan förbättrar vallen rekreationsvärdena i bäckdalen då den gör det möjligt att forma om fåran i Broändabäcken från det nuvarande rätlinjiga diket till en naturlig, slingrande bäck.

Byggandet får inte orsaka förorening av grundvattnet, sänkning av ytan eller minskning av strömningen.

Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden

Det nya områdets styrka är dess närhet till naturen och dess utomordentliga rekreationsmöjligheter. Detaljplanen ökar tomtutbudet för småhusbyggare. Bostadsutbudet i området är mångsidigt eftersom det byggs förutom egnahemshus även småhusbostäder och flervåningshus i bolagsform i området.

I detaljplaneområdet inrättas ingen ny kollektivtrafikförbindelse. Busstrafiken på Österleden räcker till för att täcka det ökade behovet av kollektivtrafik i området. I korsningen av Västerkullavägen och Österleden uppförs nya hållplatser som är på rimligt gångavstånd från huvuddelen av området. Gångvägen från Stångbacka är längre, 500–750 meter, men gångavståndet till hållplatserna på Nordsjösidan är kortare då linjen J90 eventuellt kommer flyttas så att den körs via Strandstensvägen.

Bullerskydden sänker bullernivån på bostadstomterna och rekreationsområdena. Skyddsvallen hindrar havsvattnet från att översvämma gårdarna och bostäderna i fastigheterna på Paddelgränden och Strandstensvägen.

Konsekvenser för servicen

I detaljplaneområdet anläggs ingen ny offentlig närservice. Till exempel en kiosk eller något annat företag som producerar service kan fungera i den planerade lokalen för varierande ändamål i korsningen av Stångbacksgatan och Borgsmedjevägen.



De kommande invånarna har servicen i Mellungsbacka, Nordsjö och Botby till sitt förfogande. Det närmaste daghemmet är beläget på Saanatunturivägen. På Fallbackagränden planeras ett daghem. De nya invånarna ökar något efterfrågan på de befintliga tjänsterna. Den ökande markanvändningen stärker busstrafiken som betjänar området.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på cirka 12,31 mn euro. De kostnader som hänför sig till Österleden och bullerskyddet har inte beaktats i kostnaderna.

Kostnaderna fördelas enligt följande: grundberedning 4 mn euro, gator 3 mn euro, vattenförsörjning 1,15 mn euro, grönområden 3 mn euro, fjärrvärme 550 000 euro, elektricitet 180 000 euro och flyttning av ledningar 430 000 euro (elektricitet 30 000 euro och vattenförsörjning 400 000 euro).

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden. Delägarna i ett dödsbo har 20.8.2004 ansökt om detaljplaneändring för den del av rekreationsområdet som de äger i Stångbacka.

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 2.2.2007). Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet samt utgångspunkterna och målen för detaljplanen presenterades vid ett möte för allmänheten 1.3.2007.

Intressenterna underrättades om framläggningen av planeringsprinciperna för detaljplaneändringen och den preliminära markanvändningsplanen genom ett skrivelse daterad 26.11.2008. Planeringsprinciperna och den preliminära markanvändningsplanen presenterades vid ett möte för allmänheten 11.12.2008. Stadsplaneringsnämnden godkände 5.3.2009 planeringsprinciperna för detaljplanen för området som grund för den fortsatta planeringen.

Utkastet till detaljplaneändring skickades till intressenterna (skrivelsen daterad 7.5.2010). Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 24.5–14.6.2010. Ett möte för allmänheten om utkastet hölls 24.5.2010.

Ändringar som utförts efter detaljplaneutkastet

I förslaget till detaljplaneändring finns två väsentliga skiljaktigheter jämfört med utkastet som lades fram. I utkastet gick en gata som en



ögla runt Stångbacka. I förslaget har gatan och fem tomter för fristående småhus i södra sluttningen i Stångbacka strukits. Stångbacksgatan och Stångbacksbrinken slutar med vändplatser som ansluts till varandra med ett gång- och cykelstråk genom parken.

Ändringen motiveras med att de geologiskt värdefulla stenblocken i den södra sluttningen kan bevaras i naturenligt skick. Sluttningen är för brant och stenig för bostadsbyggande. Byggandet innesluter inte heller längre Stångbacka utan bevarar det som ett grönfinger mot söder mellan bosättningen. Den ekologiska korridoren vid Broändabäcken blir bredare och Stångbacka ansluter sig bättre till landskapet i bäckomgivningen och till den regionala grönförbindelsen. Då tomterna stryks minskar bostadsbyggrätten med 830 m² vy.

Den andra skiljaktigheten är att kvartersområdet för offentliga byggnader för närservice (YL/a) för en daghemsbyggnad har ansetts onödigt och strukits. Området har omdisponerats till kvartersområde för småhus AP, till vilket en AH-tomt (kvartersområde i sambruk som betjänar boende) har fogats i det ändrade förslaget. Tomtens nummer är 47365/1 och byggrätten uppgår till 800 m² vy.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med Helsingfors Energi, räddningsverket, Helsingfors stads miljöcentral, byggnadskontoret, fastighetskontorets tomtavdelning och geotekniska avdelning, socialverket, Helsingfors stadsmuseum, samkommunen Helsingforsregionens trafik, Museiverket samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Myndigheternas ställningstaganden om utkastet till detaljplaneändring gällde skyddsbestämmelsen för fästningsanläggningarna från tiden för första världskriget, byggandet på den stenbundna marken i södra kanten av Stångbacka, säkerheten på cykelvägen på Stångbacksgatan och onödigheten av en daghemsbyggnad.

Skyddsbestämmelsen i detaljplaneförslaget har ändrats i enlighet med stadsmuseets förslag. Frågorna som byggnadskontoret tar upp har beaktats så att byggandet på den stenbundna marken i Stångbacka och cykelvägen på Stångbacksgatan har strukits. På förslag av socialverket har daghemmet omdisponerats till ett radhus och en byggnad för sambruk.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning har i anslutning till beredningen av detaljplaneändringen fått 26 skrivelser med åsikter, av



vilka 8 gällde programmet för deltagande och bedömning, 9 planeringsprinciperna och den preliminära markanvändningsplanen och 8 utkastet till detaljplaneändring samt en skrivelse som gällde planläggningsöversikten och planläggningen av Stångfallet.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt planeringsprinciperna och den preliminära markanvändningsplanen utgjorde bilagor till föredragningslistan då stadsplaneringsnämnden 5.3.2009 godkände planeringsprinciperna för området Stångfallet–Broända som grund för den fortsatta planeringen.

Åsikterna om utkastet till detaljplan gällde naturutredningarna, avvikelsen från generalplanen, byggandet i Stångbacka, natur- och landskapsvärdena, översvämningsskyddet, bullret från Österleden och medelytan på bostäderna i flervåningshusen.

Naturutredningarna ansågs otillräckliga i fråga om växter och det rikliga fågelbeståndet i området. Att byggandet förläggs till Stångbacka och öster om räddningsstationen ansågs strida mot generalplanen. Det framfördes krav på att södra kanten av Stångbacka lämnas obebyggd. Planerna att öppna landskapet och bygga ett stråk på sidvallen med klibbalsvegetation i den inre delen av Botbyviken mötte motstånd. Verkningsarna av en skyddsvall på naturen efterfrågades. Bullerskydd krävdes på Österleden. Bestämmelsen om en medelyta på 65 m² i bostäderna i flervåningshusen betraktades för hög.

Åsikterna har besvarats och i svaret konstateras att resultaten av naturutredningen som utfördes år 2000 är tillräckliga med avseende på utarbetande av en detaljplan. Naturutredningen har beaktats så att de områden där det finns värdefulla växtlighets- eller fågelobjekt bevaras.

Avvikelsen från generalplanen motiveras med att de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena samt naturvärdena i området beaktas bättre och med att området ansluts bättre till gatunätet och den övriga samhällsstrukturen. Om byggandet förläggs enligt generalplanen blir resultatet ett från samhällsstrukturen lösryckt område som splittrar det värdefulla kulturlandskapet i Borgbergsparken.

I förslaget till detaljplaneändring har gatan och småhustomterna i den södra slutningen i Stångbacka strukits. Byggandet innesluter inte längre Stångbacka utan bevarar det som ett grönfinger mot söder mellan bosättningen. Den geologiskt värdefulla stenbundna marken bevaras. Friluftsstråket genom sidvallen med klibbalsvegetation och öppnandet av landskapet har strukits från detaljplaneförslaget och sidvallsområdet har i detaljplanen tagits upp som ett område som ska bevaras.



Skyddsvallen ändrar landskapet i den inre delen av Botbyviken men konsekvenserna för växtligheten och fuktighetsförhållandena förblir små. Dammen tillåter att havsvattnet stiger och att vattnet strömmar i bäckarna och påverkar inte mängden dagvatten som kommer in till området.

En bullerutredning har utarbetats för detaljplanen och de behövliga bullerskyddena på Österleden har upptagits i detaljplanen.

Den minsta medelytan för bostäder i flervåningshus har ändrats till 55 m² lägenhetsyta, vilket bättre motsvarar efterfrågan. På hela planområdet är medelytan över 75 m² lägenhetsyta.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges mer detaljerade sammandrag av myndigheternas ställningstaganden och åsikter och av gemälena till dessa.

Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 13.1–14.2.2011. Den som anhållit om detaljplaneändringen har underrättats om framläggningen genom en skrivelse. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, idrottsnämnden, räddningsnämnden, direktionen för stadsmuseet, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har avgett utlåtande om förslaget.

Anmärkningar

I den ena anmärkningen konstateras att detaljplaneförslaget avviker från det framlagda utkastet till detaljplan, som är i enlighet med de av stadsplaneringsnämnden godkända planeringsprinciperna, så att sex egnahemshustomter och en gata har strukits från södra slutningen i Stångbacka. I anmärkningen föreslås att stadsstyrelsen godkänner detaljplaneförslaget med den ändringen att de sex tomterna och gatuförbindelsen återställs i enlighet med utkastet till detaljplan.

I den andra anmärkningen konstateras att detaljplaneförslaget strider mot generalplanen. Byggandet som planerats kring Stångbacka anses särskilt skadligt. Då det strider mot generalplanen ska byggande på nämnda område inte tillåtas.

Detaljplanen har inte ändrats med anledning av anmärkningarna. Tomterna och gatan i södra slutningen i Stångbacka ströks i beredningsfasen för att bevara den geologiskt värdefulla stenbundna marken. Med anledning av strykningen ansluter sig Stångbacka även



landskapsmässigt bättre till den regionala grönförbindelsen i Broändabäckens dal. Den ekologiska korridoren i bäckdalen bevaras bredare.

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området huvudsakligen upp som rekreationsområde som är kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med tanke på landskapskulturen betydande område. Bäckdalen i Broända är ett flera hundra år gammalt kulturlandskap och det sista dallandskapet i östra Helsingfors som har bevarats enhetligt och öppet. Jämfört med generalplanen förläggs byggandet med beaktande av landskapsrummet bättre till de skogiga sluttningarna så att dalen förblir öppen. Den obetydliga avvikelser från generalplanen motiveras med att de kulturhistoriska och landskapsmässiga värdena samt naturvärdena i området beaktas bättre och med att området ansluts bättre till gatunätet och den övriga samhällsstrukturen.

Utlåtanden

Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab samt idrottsnämnden har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden föreslår att beteckningarna sr-3 stryks för de gamla bostadshusen som är i dåligt skick. Den nya byggnadsytan på tomten med den gamla folkskolebyggnaden som skyddats med beteckningen sr-2 bör tas upp på en egen tomt. AH-tomten som planerats för byggnaden med gemensamma lokaler bör omdisponeras för boende. Behandlingen av detaljplaneändringen ska inte fortsätta innan ett avtal utifrån förhandlingarna om ett markanvändningsavtal med den privata markägaren har slutits.

Nämnden för allmänna arbeten föreslår att detaljplanebeteckningen för de värdefulla ängarna i Trankyaparken ska ändras från sa till lu-2. De riktgivande lekplatserna ska strykas från parkområdena. Fjärrvärmeröret bör flyttas bort från bäckfåran. Nämnden konstaterar att det nya spillvattenavloppet som byggs i början av Stångbacksvägen och Borgsmedjevägen förutsätter att början av Stångbacksvägen samt kvarteren 47360 och 47361 invallas med över en meter. Innan yt- och ytskiktsvatten leds från tomterna till parken ska det hos byggnadskontoret kontrolleras att behandlingen av vattnen har organiserats även i parken. Läget för skyddsvallen och Broändabäcken ska omvärderas så att det är i enlighet med översiktsplanen.

Miljönämnden konstaterar att huvuddelen av planområdet enligt den nya områdesklassificeringen i naturdatasystemet kommer att höra till klass III, det vill säga lokalt värdefullt fågelområde. Detta har dock inte heller på andra ställen varit ett tillräckligt vägande skäl för att låta bli att förverkliga byggområdena i generalplanen.



Direktionen för stadsmuseet konstaterar att fästningsdelen från tiden för första världskriget i västra delen av Borgbergsparken är den enda fasta fornlämningen i området som har fredats med stöd av lagen om fornminnen. Den har upptagits med den ändamålsenliga skyddsbeteckningen sm.

Räddningsnämnden föreslår att räddningsfordonens körförbindelser och förbindelsernas lämplighet för larmuttryckningar från räddningsstationen till Österleden beaktas i trafikarrangemangen i området. Skyddsavstånden för naturgasrören vid tryckreducerings- och ventilstationen bör utredas.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att bredden på ledningsgränden för spillvattenavloppet som flyttas från tomten 47366/1 med anledning av avloppets storlek bör utökas från 6 meter till 7 meter.

NTM-centralen i Nyland föreslår att granskningen av funktionaliteten för den ekologiska korridoren från Botbyviken till Svarta backen fogas till detaljplanebeskrivningen. De nya byggnaderna ska uppföras på en sådan höjd att svämvattnet inte skadar dem. I detaljplanebestämmelserna ska det antecknas en användningsbegränsning vid Borgsmedjevägen för en angreppsväg för räddningsverket till Österleden. I T-kvarteret ska det föreskrivas att tilluftsintaget i byggnaderna inte får finnas på Österledens sida. Spridningskartorna för buller ska presenteras även för nattetid och spridningen av buller ska avbildas även utan de nya byggnaderna.

Utlåtandena har beaktats genom att förslaget har ändrats till de förslagna delarna. Den gamla folkskolan som bevaras med beteckningen sr-2 och den nya byggnadsytan har fortfarande bevarats på samma tomt 47375/3. För skolbyggnaden har byggnadsyta för en tillbyggnad upptagits i den östra ändan. På tomten finns dessutom en ny byggnadsyta för bostäder på 90 m² vy vid Stångbacksbrinken samt en separat byggnadsyta för ekonomibyggnader på 40 m² vy. Den nya bostadsbygganden får ha endast en och en halv våning och anpassas på så sätt till höjden på den gamla skolbyggnaden. De nya byggnaderna och den skyddade skolan bildar en enhetlig funktionell helhet, en gårdsmiljö, som inte naturligt kan delas upp i separata tomter. Även bilplatserna kan förläggas centraliserat till samma tomt.

Den riktgivande lekplatsen på den centrala platsen vid den tvärgående grönförbindelsen har fortfarande bevarats. Lekplatsen betjänar de nya AP- och AO-kvartersområdena som inte har egna lekplatser. Småhuskvarteren som ansluter sig till parkområdena har planerats bli tätt bebyggda. Från kvarteren finns korta gångförbindelser till den nya lekplatsen i den planerade parken.



Bullerutredningskartorna som utgör bilagor till detaljplanebeskrivningen har kompletterats med utläggningar om medelljudnivåerna nattetid, bullernivåerna dagtid utan byggnader, bullernivåerna dagtid utan det första småhuset i början av Stångbacksgatan och bullernivåerna dagtid utan det första småhuset i början av Stångbacksgatan och utan bullerskydd.

Vuorovaikutusraportissa on selostettu tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

I rapporten om växelverkan anges mer detaljerade sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena och av genmälena till dessa.

Övriga ändringar

Två byggnadsytor för gamla byggnader har strukits på gårdarna i AK-kvartersområdena. Det är meningen att kvartersområdena överlämnas till en privat markägare i samband med områdesarrangemangen som hänför sig till genomförandet av detaljplanen. Byggnaderna är i dåligt skick och det är inte ekonomiskt motiverat att reparera dem till invånarlokaler för de nya flervåningshusen. Antagligen rivs byggnaderna.

Den kommande ägaren av AK-kvartersområdena har för avsikt att bygga vårdhemsbostäder på första våningen på tomterna 47265/3 och 47362/1, varför det i bestämmelserna har införts ett tillägg om att det till första våningen får förläggas vårdhemsbostäder och servicelokaler och gemensamma lokaler. De övre våningarna har planerats bestå av hyresbostäder.

Bestämmelsen om medelytan har höjts till 60 m² eftersom man har för avsikt att bygga ägarbostäder på tomterna 47362/2 och 47265/4. I bestämmelserna har på begäran av sökanden tillagts att följande bestämmelser inte gäller för hyresbostadsproduktion: medelytan på bostäderna ska vara minst 60 m² och minst 35 % av bostäderna ska vara av storleken 3r+k eller större.

I AO-kvartersområdet har maximistorleken på de utstickande balkongerna höjts från 5 m² till 6 m² så att balkongen lättare kan inredas till exempel med ett matbord för fyra personer.

ET-1-tomten för tryckreduceringsstationen har utvidgats, eftersom brandfarliga byggnader enligt § 57 i markanvändnings- och byggförordningen inte får placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar. En del av ett område för stödkonstruktioner för gång- och cykeltrafikrampen har upptagits på ET-1-tomten så man inte behöver lämna ett utrymme för dem mellan rampen och ET-tomten. På ET-1-tomten har det upptagits en del av ett



område på vilket det ska planteras en tät och flerskiktig randzon av träd och buskar som passar in i landskapsbilden. Randzonen planteras för att säkra att tryckreduceringsstationen passar in i det öppna kulturlandskapet i Borgbergsparken.

I parken har byggnadsytorna för servicebyggnader strukits på parkeringsplatserna för odlingslotterna. Parkeringsplatsen bredvid Broändabäcken har gjorts 5 meter smalare för att bredda den ekologiska korridoren i bäckdalen i Broända.

Öster om kvarteren 47360 och 47361 har det mellan tomterna och den förflyttade bäckforan upptagits en del av ett område som ska planteras, där nivåskillnaderna i terrängen som beror på uppfyllningen av tomterna ska anpassas till markytan i parken med hjälp av svagt sluttande slänter så att nivåskillnaderna som orsakas av invallningen i början på Stångbacksvägen samt i kvarteren 47360 och 47361 kan anpassas till landskapet.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Ändringar med anledning av utlåtandena

- Skyddsbeteckningarna sr-3 har strukits för gamla bostadshus i dåligt skick.
- På AO-tomten 47373/1 har byggnadsytan för den gamla byggnaden ersatts med en ny byggnadsyta och byggrätten på tomten har höjts med 30 m² vy.
- AH-kvartersområdet i sambruk som betjänar boende och byggnadsytan för byggnaden med gemensamma lokaler har strukits och området har omdisponerats för boende genom att AH-tomten 47365/2 har slagits samman med AP-tomten 47365/1. Byggrätten för kvarteret 47365 ökar med 200 m² vy.
- Borgsmedjegränden har fått beteckningen ajo/pel, körförbindelse som reserverats för räddningsverkets utryckningsfordon.
- T-kvartersområdena har fått en tilläggsbestämmelse enligt vilken tilluften inte får tas från Österledens sida.
- På norra och östra sidan om byggnadsytan för ekonomibyggnaden på AO-tomten 47360/1 har det tillagts pilar som anvisar byggandet intill gränsen för att förbättra bullerskyddet.



- De värdefulla ängsområdena i Trankyparken har fått beteckningen lu-2, en äng med värdefull växtlighet som ska skötas så att vårdbiotopen i området bevaras.
- En riktgivande lekplats har strukits i Stångbacka.
- Ledningsgränden för fjärrvärmeledningen har flyttats från Mellungsbybäckens fåra till räddningsstationens tomt 47265/2.
- Detaljplanebestämmelserna har fått ett tillägg om att det innan dagvattnen leds från tomterna till parken ska säkras hos byggnadskontoret att behandlingen av vattnen har organiserats även i parken.
- Läget för skyddsvallen har justerats och är nu i enlighet med översiktsplanen.
- Bredden på ledningsgränden för spillvattenavloppet som flyttas från tomten 47366/1 har ökats från 6 meter till 7 meter.
- En granskning av funktionaliteten för den ekologiska korridoren har fogats till detaljplanebeskrivningen.
- Bullerutredningskartorna, som är bilagor till detaljplanebeskrivningen, har kompletterats.

Övriga ändringar

- I AK-kvartersområdena 47265/3 och 47362/1 har två byggnadsytor för gamla bostadsbyggnader som är i dåligt skick strukits. Byggnaderna kommer att rivas.
- AK-kvartersområdet har fått en bestämmelse enligt vilken det på tomten 3 i kvarteret 47265 och på tomten 1 i kvarteret 47362 får förläggas vårdhemsbostäder och servicelokaler och gemensamma lokaler till första våningen.
- Kravet angående medelytan i AK-kvarteret har höjts från 55 m² till 60 m².
- I bestämmelserna har det tillagts att följande bestämmelser inte gäller för hyresbostadsproduktion: medelytan på bostäderna ska vara minst 60 m² och minst 35 % av bostäderna ska vara av storleken 3r+k eller större.
- I AO-kvartersområdet har maximistorleken på de utstickande balkongerna höjts från 5 m² till 6 m².



- ET-1-tomten för tryckreduceringsstationen har gjorts större och byggnadsytan för stationen flyttats så att säkerhetsavstånden uppfylls.
- På ET-1-tomten har det upptagits en del av ett område på vilken det bör planteras en tät och flerskiktig randzon av träd och buskar som passar in i landskapet, och en del av ett området på vilken det får placeras ramper för gång- och cykeltrafik och övriga tekniska konstruktioner.
- I parken har byggnadsytorna för servicebyggnader strukits från parkeringsområdena för odlingslotterna. Parkeringsområdet bredvid Broändabäcken har gjorts smalare.
- Öster om kvarteren 47360 och 47361 har det mellan tomterna och den förflyttade bäckfåran upptagits en del av ett område som ska planteras, där nivåskillnaderna i terrängen, som beror på uppfyllningen av tomterna, ska anpassas till markytan i parken med svagt sluttande slänter som passar in i landskapet.
- Detaljplanebeskrivningen har justerats för att stämma överens med ändringarna.

Ändrade statistiska uppgifter

Ytan på detaljplaneområdet är cirka 37 ha, varav cirka 5 ha är bostadsområde, cirka 1 ha YPA-område, cirka 0,5 ha T-område, cirka 25 ha rekreatiomsområde, cirka 4 ha trafikområde och cirka 1 ha ET-område. Bostadsvåningsytan (AK, AP, AO) är 25 690 m², våningsytan för räddningsstationen 3 500 m² och våningsytan för industri- och lagerbyggnader 2 421 m².

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget till detaljplaneändring behöver därför inte läggas fram på nytt.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges mer detaljerade sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena och av genmälena till dessa.

Stadsstyrelsen konstaterar slutligen att stadsstyrelsen 16.5.2011 godkände markanvändningsavtalet som 4.5.2011 hade slutits villkorligt med markägaren.

Föredragande

Stadsstyrelsen



Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kartta, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 selostus, päivätty 25.11.2010, muutettu 31.1.2012 (päivitetty kokouksen 31.1.2012 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 31.1.2012
- 4 Perspektiivikuvia
- 5 Vuorovaikutusraportti 25.11.2010, täydennetty 31.1.2012
- 6 Päättöhistoria ennen 31.1.2012

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 5
Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikuntalautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos



Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 444

HEL 2011-001581 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) virkistys-, liikenne- ja erityisalueiden, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin nro 47260 tontin nro 5, kortteleiden nro 47261 ja 47265 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueiden ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katu- ja puistoalueiden sekä kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit nro 47360 - 47375) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 25.11.2010 päivätyn ja 31.1.2012 muutetun piirustuksen nro 12008 (osat 1 ja 2) mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2012 § 33

HEL 2011-001581 T 10 03 03

Ksv 0686_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 25.11.2010 päivätyn ja 31.1.2012 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) virkistys-, liikenne- ja erityisalueita, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) korttelin 47260 tonttia 5, kortteleita 47261, 47265, virkistys-, liikenne-, katu-, ja erityisalueita ja 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) katu- ja puistoalueita sekä kaupunginosan rajaa (muodostuu uudet korttelit 47360–47375) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12008 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.



Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- sr-3-suojelumerkinnot on poistettu huonokuntoisilta vanhoilta asuinrakennuksilta.
- AO-tontille 47371/1 on vanhan rakennuksen tilalle merkitty uusi rakennusala ja tontin rakennusoikeutta on nostettu 30 k-m².
- asumista palveleva yhteiskäyttöinen AH-korttelialue ja yhteistilarakennuksen rakennusala on poistettu ja alue on muutettu asumiseen yhdistämällä AH-tontti 47365/2 AP-tonttiin 47365/1. Korttelin 47365 rakennusoikeus kasvaa 200 k-m².
- Linnanpajankujalle on lisätty merkintä ajo/pel, pelastuslaitoksen hälytysajoneuvoille varattu ajoyhteys.
- T-korttelialueille on lisätty määräys, että tuloilmaa ei saa ottaa Itäväylän puolelta.
- AO-tontin 47360/1 talousrakennuksen rakennusalan pohjois- ja itäisivuile on lisätty nuolet, jotka määräävät rakentamaan kiinni rajaan melusuojuuksen parantamiseksi.
- Kurkimoisionpuiston arvoniityille on merkitty lu-2, kasvillisuudeltaan arvokas keto, jota tulee hoitaa niin, että alueella oleva perinnebiotooppi säilyy.
- Tankomäeltä on poistettu ohjeellinen leikkipaikka.
- kaukolämpöputken johtokuja on siirretty Mellunkylänpuron uomasta pelastusaseman tontille 47265/2.
- kaavamääräyksiin on lisätty, että ennen hulevesien johtamista tonteilta puistoon on varmistettava rakennusvirastolta, että vesien käsittely myös puistossa on järjestetty.
- tulvapenkereen sijaintia on tarkistettu yleissuunnitelman mukaiseksi.
- tontilta 47366/1 siirrettävän jätevesiviemärin johtokujan leveys on nostettu kuudesta metristä seitsemään metriin.
- kaavaselostukseen on lisätty ekologisen käytävän toimivuustarkastelu.



- kaavaselostuksen liitteenä olevia meluselvityskarttoja on täydennetty.

Muut muutokset

- AK-korttelialueilta 47265/3 ja 47362/1 on poistettu kaksi vanhan huonokuntoisten asuinrakennuksen rakennusala. Rakennukset tullaan purkamaan.
- AK-korttelialueelle on lisätty määräys, että korttelissa 47265 tontilla 3 ja korttelissa 47362 tontilla 1 saa ensimmäisen kerrokseen sijoittaa hoivakotiasuntoja sekä palvelu- ja yhteistiloja.
- AK-korttelialueella on keskipinta-alavaatimus nostettu 55 m2:stä 60 m2:iin.
- määräyksiin on lisätty, että vuokra-asuntotuotantoa eivät koske seuraavat määräykset: asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 60 m2 ja vähintään 35 % asunnoista tulee olla 3h+k kokoisia tai sitä suurempia.
- AO-korttelialueella ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on nostettu 5 m2:stä 6 m2:iin.
- paineenvähennysaseman ET-1 tonttia on suurennettu ja aseman rakennusala siirretty, jotta suojaetäisyydet toteutuvat.
- ET-1 tontille on merkitty alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä ja monikerroksinen maisemakuvaan sopiva reunavyöhyke ja alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen väylän luiskia ja muita liittyviä teknisiä rakenteita.
- puistossa sijaitsevilta viljelypalstojen pysäköintialueilta on poistettu huoltorakennusten rakennusalat ja Broändanpuron vieressä olevaa pysäköintialuetta on kavennettu.
- kortteleiden 47360 ja 47361 itäpuolelle tonttien ja siirretyn purouoman väliin on merkitty istutettava alueen osa, jossa tonttien täytöstä johtuvat maaston tasoerot tulee sovittaa yhteen puiston maanpinnan kanssa maisemaan sopivin loivin luiskin.
- kaavaselostus on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus: Halke *****
- laskutus: Ksv *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, meluselvitys, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Maria Karisto, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37211
maria.karisto(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi