



08.04.2015

Kaj/16

§ 106

Detaljplaneändring för Väringshamnen 54-70 i Botbyåsen (nr 12294)

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret 45490 i 45 stadsdelen (Botby, Botbyåsen) enligt ritning nr 12294, daterad 2.9.2014 och ändrad 20.1.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 kartta, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 selostus, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.9.2014, täydennetty 20.1.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy



08.04.2015

Kaj/16

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i Botbyåsen, vid Väringshamnen, nedanför
fornborgsområdet Borgberget.

Genom detaljplaneändringen höjs tomtexploateringsstalet för tomterna i
ändringsområdet till 0,25 (nu i medeltal 0,14), vilket gör det möjligt att
bygga ut de nuvarande bostadshusen eller bygga nya småhus som gör
området tätare. Byggrätten för tomterna i området ökar med totalt
1 300 m² vy. Området förblir kvartersområde för fristående småhus
(AO). Beteckningen /s för bevarande av miljön har ersatts med andra
bestämmelser om att miljön ska bevaras och den värdefulla
kulturmiljön beaktas.

Föredragandens motiveringar

Tomterna gränsar till fornborgsområdet Borgberget, som hör till
fästningsområdena från första världskriget i huvudstadsregionen och till
de byggda kulturmiljöerna av riksintresse (RKY).
Befästningsanläggningarna och RKY-området sträcker sig inte in på
tomterna.

Inom området ska innan bygglov beviljas alltjämt inhämtas utlåtande
från stadsmuseet. I borte delen av tomterna 3–9 finns det i likhet med
den gällande detaljplanen ett område som utgör skyddszon i
landskapet mot fornminnesområdet Borgberget. Bestämmelsen i den
gällande detaljplanen har omformulerats och området har i viss mån
utvidgats.

I Generalplan 2002 för Helsingfors upptas området som
bostadsområde dominerat av småhus. Ändringsområdet ligger i kanten
av Broända bäckdal, som i generalplanen upptas som kulturhistoriskt
och för landskapskulturen betydande område. Den nu utarbetade
detaljplaneändringen följer generalplanen.

I området gäller detaljplan nr 9310 från år 1991. Enligt detaljplanen är
tomterna kvartersområde för fristående småhus och område där miljön
bevaras (AO/s). Innan bygglov kan beviljas för området krävs ett
utlåtande av Museiverket. I detaljplanen har för varje tomt anvisats
byggrätt för ett småhus i högst två våningar och byggrätt som varierar
per tomt i kvadratmeter våningsyta. Tomtexploateringsstalen som



08.04.2015

Kaj/16

motsvarar storleken på byggrätten varierar mellan 0,10 och 0,17 där medeltalet är 0,14. På den del av tomterna 3–9 som gränsar till fornborgsberget ska det stadsbildsmässigt värdefulla trädbeståndet bevaras.

Tomterna är i privat ägo. Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Från området har mottagits en tomtbunden ansökan och en gruppansökan som gäller sex tomter om att höja tomtexploateringsstalet. Ansökningarna omfattar sju av totalt nio tomter i området. Detaljplaneändringen har tagits fram för hela området på initiativ av stadsplaneringskontoret.

Deltagande och växelverkan har arrangerats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 10.10–10.11.2014. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Anmärkning

I anmärkningen föreslås att omfattningen av den i detaljplanen upptagna landskapsmässigt viktiga parkzonen inte utökas i förhållande till den gällande detaljplanen.

Utlåtanden

Fastighetskontorets tomtavdelning gav ett utlåtande om förslaget till detaljplaneändring. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), miljöcentralen, räddningsnämnden och nämnden för allmänna arbeten hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

I utlåtandet från fastighetskontorets tomtavdelning föreslogs det fordonsförbindelser till tomterna från Väringshamnen. Det har inte ansetts vara behövligt med en sådan ändring. Detaljplanebestämmelsen om anläggning av en häck vid gatan följer rådande praxis och fordonsförbindelser har redan anlagts.

Ändringar i förslaget till detaljplan

Förslaget till detaljplan har med anledning av anmärkningen justerats så att gränsen för parkzonen har flyttats nära den nuvarande gränsen för zonen.



08.04.2015

Kaj/16

Detaljplanen medför ingen betydlig ökning av tomternas byggrätt och markpolitiska förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 behöver därför inte föras.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 kartta, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 selostus, päivätty 2.9.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Ksk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Vuorovaikutusraportti 2.9.2014, täydennetty 20.1.2015
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta



08.04.2015

Kaj/16

Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.03.2015 § 295

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45490 asemakaavan muutosehdotuksen 2.9.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun piirustuksen numero 12294 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2015 § 7

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Ksv 0749_16, Varjakanvalkama 54-70, karttaruutu K5

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.9.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45490 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12294 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Tehty muutos ilmenee yksityiskohtaisesti esityslistalta ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



08.04.2015

Kaj/16

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

02.09.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 18.12.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli nro 45490 on yksityisomistuksessa.

Yksityisille maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Tonttien Varjakanvalkaman vastaiselta rajalta on merkitty koko matkalta kaistale alueen osaksi, jolla pitää olla pensasaita. Kaavaehdotusta tulisi muuttaa niin, että se sallii ajoneuvoliittymät tonteille Varjakanvalkaman katualueelta.

Tonttiosastolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12294.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 04.11.2014 § 422

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Vartioharjun pientaloalueella, osoitteessa Varjakanvalkama 54–70



08.04.2015

Kaj/16

sijaitsevaan kortteliin 45490 ja sen tonteille 1–9 tonttitehokkuuden nostamiseksi lukemaan $e=0,25$.

Varjakanvalkama on asuntokatu, joka rajautuu kaavamuutosalueeseen. Liikenne kadulla ei tule merkittävästi lisääntymään tonttitehokkuuden nostamisen myötä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita.

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly yleisiä alueita eikä asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 04.11.2014 § 116

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Vartiokylän korttelin 45490 (Vartioharju, Varjakanvalkama 54-70) asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12294) seuraavan lausunnon. Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12294.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 04.11.2014 § 317

Postadress

PB 10
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



08.04.2015

Kaj/16

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (Kuntal 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 16.6.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Vartioharjun pientaloalueella, osoitteessa Varjakanvalkama 54–70 sijaitsevaan kortteliin 45490 ja sen tonteille 1–9 tonttitehokkuuden nostamiseksi lukemaan e=0,25.

Kaavamuutosalueen vieressä on linnavuori, jossa sijaitsee muinaislinna. Linnavuoren varjelemiseksi on kaavassa määräys linnavuoreen rajautuvien tonttien takaosien puustovyöhykkeen säilyttämisestä.

Varjakanvalkama on asuntokatu kaavamuutosalueen vieressä. Liikenne kadulla ei tule merkittävästi lisääntymään tonttitehokkuuden nostamisen myötä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita.

Voimassa olevassa Puotilan, Vartioharjun ja Fallpakan aluesuunnitelmassa vuosille 2012-2022 Varjakanvalkamalle todettiin osittainen peruskorjaustarve sen huonokuntoisuuden, kuivatusongelmien ja kadun painumisen johdosta. Tavoitteena on ratkaista kadun ja puistokäytävän rakenteiden painumisen aiheuttamia ongelmia ja kohentaa kadun yleisilmettä. Kadun peruskorjauksen kiireellisyysluokaksi on määriteltä 2 (vähän kiireellinen).

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

Postadress

PB 10
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



08.04.2015

Kaj/16

silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 13.6.2014

HEL 2011-006389 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Vartiokylässä Vartioharjun pientaloalueella sijaitsevan korttelin 45490 tontteja 1-9, osoitteessa Varjakanvalkama 54-70, koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja asemakaavaluonnoksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Vartioharjussa Vartiokylän linnavuorta reunustavalla pientaloalueella, Varjakanvalkaman länsi ja luoteispuolella. Alueen rakennuskannan muodostavat rakennustavaltaan ja iältään vaihtelevat yksi-, kaksikerroksiset pientalot. Vanhimmat asuinrakennukset on rakennettu 1930-luvun kuluessa, uusimmat edustavat 2000-luvun pientalorakentamista. Myös kooltaan rakennukset vaihtelevat pienehköstä kesähuvilatyyppisestä puutalosta kookkaiisiin kellarillisiin kivitaloihin. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Broändan purolaakson reunalla, joka on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu tonttitehokkuusluvun nostaminen nykyisestä $e=0,2$:sta lukemaan $e=0,25$, jotta saavutettaisiin nykytilannetta paremmat mahdollisuudet olemassa olevien asuinrakennusten laajentamiselle tai uusien pientalojen rakentamiselle. Ympäröivällä Vartioharjun pientaloalueella tonttitehokkuudet ovat pääsääntöisesti tasolla $e=0,20$ tai $e=0,25$. Esitetty muutosalueen tonttitehokkuuksien nostaminen noudattaa siten alueen yleistä pientalotonttien tilannetta.

Rakennusten ulkoasuun liittyvinä määräyksinä asemakaavaluonnoksessa on julkisivujen pääasialliseksi materiaaliksi määritelty puu tai rappaus. Rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä tässä erillispientalojen korttelissa olisi edelleen kaksi ja kattomuotona yli neljä metriä korkeassa rakennuksessa kaltevuudeltaan 30-40 asteen harjakatto. Sekä asuinrakennuksille että autosuoja- ja talousrakennuksille on määritelty suurimmat kokonaiskorkeudet. Kaavamääräyksen mukaisesti rakennusten on kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja värytykseltään sopeuduttava



ympäristöönsä. Lisäksi samalla tontilla olevat rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne sijoittelultaan ja etäisyydeltään vastaavat alueen perinteistä omakotimaista rakennetta. Rakennusta ei saisi kokonaan rakentaa yhteen kerrokseen.

Asemakaavaluonnoksessa on voimassaolevan kaavan tapaan maisemaan ja viheralueisiin liittyviä määräyksiä. Varjakanvalkaman vihreää ilmettä on pyritty vaalimaan ja vahvistamaan säilyttämällä kaavamääräys, jonka mukaan kadun varressa tulee olla pensasaita. Linnavuoreen rajautuvilla totin takaosilla olevaa puustovyöhykkeen säilyttämismääräystä on täsmennetty ja kolmen tontin osalla aluetta on myös laajennettu. Kaupunginmuseo pitää esitettyjä kaavamääräyksiä tarpeellisina ja tärkeinä alueen ominaisuuteen säilymisen kannalta. Maisema-arvoja sisältävä, vaalittava alue varjelee linnavuorta ja sen herkkiä rinteitä rakentamisen vaikutuksilta ja toimii myös tärkeänä maisemallisena suojavyöhykkeenä muinaismuistoalueen suuntaan.

Varjakanvalkaman asemakaavamuutosluonnos ei sisällä varsinaisia rakennuksiin kohdistuvia suojelumääräyksiä, vaikka alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Kuten edellä on todettu, kaava-alueen rakennukset ovat eri aikoina valmistuneita, eivätkä siten arkkitehtuuriltaan muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Ilmeeltään ne ovat rakennusajalleen melko tyypillisiä omakotitaloja, osin melko vaatimattomiakin. Edellä mainituista syistä kaupunginmuseo ei näe yksittäisissä rakennuksissa erityisiä suojelutarpeita, vaikka niiden vähäeleisten ja tietyllä tavalla vetäytyvien hahmojen toivoisikin toki säilyvän linnavuoren maisemassa.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan toivottavaa olisi tulevaisuudessakin rakennusten pääasiallinen sijoittuminen tontin takaosaan nykytilanteen tapaan, niin että Varjakanvalkamalta tarkasteltaessa ne muodostaisivat ikään kuin jalustan itse linnavuorelle. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei Varjakanvalkaman katutilaa rajaamaan nousee korkeita rakennuksia, jotka sulkevat näkymät linnavuorelle. Tärkeää onkin, että kaava-alueen rakennusten korkeuteen ja hahmoon liittyen on annettu määräyksiä niin, että alueelle suunniteltavat uudet rakennukset noudattaisivat arkkitehtuuriltaan maltillista ja ympäristöönsä sopeutuvaa linjaa. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tarkasteltaessa keskeistä on, että linnavuori säilyy näkymässä niin katutilasta kuin Varjakanpuiston rannasta maisemaa tarkasteltaessa.

Kaava-alueen tontit rajoittuvat Linnavuoren muinaislinna-alueeseen, joka kuuluu myös pääkaupunkiseudun 1. maailmansodan



linnoitusalueisiin ja valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Linnoituslaitteet ja RKY-alue eivät varsinaisesti ulotu kaavamuutosalueelle. Kaavaluonnokseen on kuitenkin määritelty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto. Näin kaupunginmuseolla on mahdollisuus ottaa kantaa paitsi alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemakulttuuriin liittyviin arvoihin ja muutoksiin, myös erityisesti rakennushankkeissa mahdollisesti tarvittaviin arkeologisiin selvityksiin toimittaessa tällä muinaismuistolain nojalla suojellun linnoitusalueen ja muinaislinnan rajavyöhykkeellä.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi