



20.01.2021

Ärende/15

§ 14

Detaljplaneändring för Spelmansvägens omgivning (nr 12625)

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteren 33170–33177, tomten 1 i kvarteret 33178, tomten 2 i kvarteret 33187 och special-, gatu- och rekreatiomsområden i 33 stadsdelen (Kårböle, Gamlas) enligt ritning nr 12625, daterad 20.10.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



20.01.2021

Ärende/15

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller omgivningen i Spelmansvägens västra ända i sydvästra delen av Gamlas.

Detaljpanelösningen möjliggör byggande av nya flervåningshus i kvarteret 33175, som i nuvarande läge är i parkeringsbruk. Målet är att genom kompletteringsbyggande förbättra områdets stadsbild och göra bostadsbeståndet mångsidigare. Beredningen av detaljpanelösningen har krävt en heltäckande granskning av detaljplaneområdets parkeringsorganisering och -avtal.

Daghemstomten i kvarteret 33170 byggs ut på det nuvarande grönområdet, vilket möjliggör en lekpark som gränsar mot skogen och är skyddad från buller. För det nya stora daghemmet är läget utmärkt: Det är endast 300 meter till Gamlas järnvägsstation.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 6 900 m². Det nya bostadskvarterets exploateringsstal (e) blir 1,95. Invånarantalet ökar med cirka 170. Vid Klarinettvägen anvisas 100 m² vy för nya affärslokaler. På daghemstomten ökar bygggrätten med 1 300 m² vy så att den nya bygggrätten för daghemstomten är totalt 2 500 m² vy.

I samband med detaljplanen har man gjort upp en trafikplan (ritning nr 7060) enligt vilken gatunätet bevaras i stort sett som det är nu. Klarinettgränden görs bredare, så att den lämpar sig bättre för trafiken till och från daghemmet. Servicetrafiken skiljs från den övriga trafiken till daghemmet. Detaljpanelösningen gör det möjligt att ersätta bilplatserna i kvarteret 33175 för Heka Oy:s boende med LPA-området i kvarteret 33176.

Detaljpanelösningen har i synnerhet en sådan inverkan att stadsbilden i hörnet av områdets centrala gator, Klarinettvägen och Spelmansvägen, utvidgas genom nytt bostadsbyggande. Området får ett nytt daghem som planeras få 240 platser. Det ersätter sådana servicelokaler i närområdet som är i dåligt skick samt möjliggör användning av lokaler-



20.01.2021

Ärende/15

na kvällstid. Bilplatserna som används av Heka Oy:s boende får delvis ett nytt läge.

Snabbspårvägsförbindelsen i boulevardstaden vid Vichtisvägen planeras bli förlängd genom Lassas till köpcentret Kaari. Ett eventuellt senare genomförande av snabbspårvägen skulle kombinera köpcentret Kaari med Gamlas station via rutten Spelmansvägen–Klarinettvägen.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra byggande av bostäder och offentlig service på en plats med goda trafikförbindelser. Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett bostadsdominerat område med beteckningen A2 och A1, samt ett rekreations- och grönområde. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830) är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Detaljplanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området är byggt på 1970-talet som en del av de nybyggda områdena längs Mårtensdalbanan, dvs. den nuvarande Ringbanan. I kvarteren på båda sidorna av Spelmansvägen finns bostadshus med 2–8 våningar, byggnader med gemensamma lokaler och servicelokaler i en våning, en daghemsbyggnad som tagits ur bruk och parkeringsplatser. På södra sidan av området löper Ring I, och i norr gränsar området till ett bergigt grönområde. Kvarteret 33175 ligger på en synlig plats i hörnet av de centrala gatorna i området, Spelmansvägen och Klarinettvägen. De parkeringsanläggningar i flera våningar och den byggnad med affärs- och kontorslokaler som planlagts i kvarteret i olika skeden har inte förverkligats.

I grönområdet i detaljplaneområdets nordliga del finns en stor helhet av fästningskonstruktioner från första världskriget (baserna XX:4 och XX:6) som skyddats med lagen om fornminnen. Båda baserna har valts som representativa exempel på listan med byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009, Fästningar från I världskriget i Helsingfors med omnejd). Fästningskonstruktionerna i grönområdet har inte tagits i beaktande i de gällande detaljplanerna enligt nutida praxis.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1973–1997.

Helsingfors stad äger största delen av planeringsområdet. Kvarteren 33171 och 33187 är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.



20.01.2021

Ärende/15

Kostnader för detaljplanlösningen

Genomförandet av detaljplanlösningen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt: gatuområdenas ändrings- och reparationsarbeten, ledningsflyttningar, förverkligandet av ett nytt motions-spår på grönområdet samt byggandet av ett nytt daghem, sammanlagt ca 11 miljoner euro. Detaljplanlösningen höjer områdets värde. Värdet på bygggrätten som planläggs är grovt uppskattat 3,5–4 miljoner euro.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelvekan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters vattenförsörjning (HRM), fostrans- och utbildningssektorn samt kultur- och fritidssektorns stadsmuseum.

Myndigheternas ställningstaganden till programmet för deltagande och bedömning gällde beaktandet av de skyddade fästningskonstruktionerna och arbetsfördelningen mellan museimyndigheterna samt organiseringen av kollektivtrafiken och vattenförsörjningen. Ärendena som kommit upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet genom samarbete med stadsmuseets kulturarvsenhet, HRM vattenförsörjning och HRT.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde grönområdet vid norra kanten av Ring I och utvidgandet av daghemstomten in på parkområdet. Åsikterna har tagits i beaktande i detaljplanearbetet genom planbestämmelser som styr planeringen av daghemmets gårdsområde bl.a. gällande gårdens anslutning till grönområdet på ett naturligt sätt. Det kom in en skriftlig åsikt.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 12.5–10.6.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.



20.01.2021

Ärende/15

Fyra anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. Kommentarer i anmärkningarna gällde nybyggandet i kvarteret 33175, områdets trafik-säkerhet, service- och räddningstrafiken, organiseringen av gångvägar, antalet parkeringsplatser på tomterna samt den offentliga servicens lägen på området.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: HRM och stadsmuseet. Kommentarer i utlåtandena gällde detaljplanekartans ledningsgränzbeteckning och fästningskonstruktionerna från första världskriget.

Fästningskonstruktionerna från första världskriget på området har beaktats med sm-områdesmarkeringar. Området där fästningskonstruktionerna ligger betecknas inte som byggområde. Det måste förhandlas med museimyndigheten om eventuella iståndsättningsarbeten eller andra åtgärder inom de sm-markerade grönområdena.

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: Helen Ab, Helen Elnät Ab, HRT och fostrans- och utbildningssektorn.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

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

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder



20.01.2021

Ärende/15

Detaljplanelösningen ger inte markägarna så betydande nytta att det skulle ha varit motiverat att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.6.2014 (§ 685).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Bilagematerial

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5



20.01.2021

Ärende/15

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2020 § 847

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelien 33170–33177, korttelin 33178 tontin 1, korttelin 33187 tontin 2 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12625 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

07.12.2020 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 604

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Hankenumero 0740_12, 0918_24

Esitys



20.01.2021

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) kortteleita 33170–33177, korttelin 33178 tonttia 1, korttelin 33187 tonttia 2 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.08.2020 § 42

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12625 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



20.01.2021

Ärende/15

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12625

Kaupunginosa: 33 Kaarela

Kartoituksen työnumero: 42/2019 Uusinta (ensitilaus 2019)

Pohjakartta valmistunut: 20.8.2020

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö
17.03.2020 § 17

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2020

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa kaupunkiympäristölautakunnalle Kaarela (33.KO), Kannelmäki, Pelimannintien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 asiakirjoista: kaavakartta, selostus ja vuorovaikutusraportti. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos koskee Kannelmäen lounaisosassa sijaitsevan Pelimannintien länsipään ympäristöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 33175, joka nykytilanteessa on pysäköintikäytössä. Tavoitteena on täydennysrakentamalla pa-



rantaa alueen kaupunkikuvaa ja monipuolistaa alueen asuntokantaa. Korttelissa 33170 sijaitsevaa päiväkotitonttia laajennetaan nykyiselle viheralueelle, mikä mahdollistaa melulta suojatun, metsään rajautuvan leikkipihan. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaan alueen katuverkko säilyy pääpiirteittäin nykyisellään.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on 1. maailmansodan linnoitteiden sijaintia ja säilyneisyyttä tutkittu eri lähdemateriaalien ja maastokäynnein kaupunginmuseon toimesta ja yhdessä asemakaavoituksen kanssa. Muutosehdotus noudattaa asemakaavoituspalvelun kanssa neuvotteluissa päädyttyä tulosta.

Kaava-alueen pohjoisosan viheralueella on laaja kokonaisuus 1. maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita (tukikohdat XX:4 ja XX:6), jotka ovat suojeltuja muinaismuistolaililla. Molemmat tukikohdat on valittu edustavina kohteina valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -listaukseen (RKY 2009, Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet). Ne on merkitty kaavakarttaa asianmukaisesti aluerajauksilla, sm-merkinnällä ja määräyksellä.

Nykyisen päiväkotitontin 33170/3 pohjoispuolella linnoitteet eivät näy nykyisessä kantakartassa toisin kuin vanhemmissa asemakaavakartoissa. Päiväkotitontin suunnitellun laajennuksen alueella, YL-korttelialueen luoteisreunassa, on sijainnut tukikohdan XX:4 kaakkoista yhdyshautaa, joka on osittain tuhoutunut ja osittain peitetty 1970-luvun maanrakennustöissä. Se sijaitsee nyt tasaisen kentän ja viistetyn rinteen kohdilla. Vanhojen karttojen ja ortokuvien perusteella hauta on tuhoutunut luultavasti kokonaan, mutta joitakin osia on voinut säästyä, erityisesti pohjoispäässä. Tälle alueelle on merkitty säilytettävä alueen osa (karttamerkintä s), johon liittyy määräys linnoiterakenteiden huomioimisesta: Maanrakennustöiden yhteydessä havaittavista linnoiterakenteista on tehtävä ilmoitus kaupunginmuseolle ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella. Alue jätetään vaihtumisvyöhykkeeksi länsipuoliseen luonnontilaiseen metsään. Kasvillisuus, maaston muokkaus ja aitaaminen pitää tehdä luonnonmukaiseksi ja saumattomaksi. Kohdalle ei tule rakennuksia.

YL-korttelin länsipuolelle on merkitty ohjeellisesti ulkoilutie, joka korvaa nykyisen kulkuväylän. Eteläpäässä se menee haudan läpi. Todennäköisesti hauta on tuhoutunut kohdassa. Pohjoispäässä ennen yhtymistä nykyiseen reittiin se tulee kulkemaan kaava-alueen ulkopuolella lähellä säilynyttä hautaa.

Kaupunginmuseolla ei ole kaava-alueen muihin muutoksiin huomautettavaa.



20.01.2021

Ärende/15

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 14.12.2018

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.01.2019 § 4

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Arkkitehti Mikael Ström esitteli asiaa.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle puistolle nimeä

Aurinkokallio–Solberget

(viheralue)

Perustelu: Alueesta pitkään käytetyn, aiemmin epävirallisen nimityksen mukaan.

Ehdotetun nimen käytöstä on saatu lisätietoja Kaarela-seura ry:n ja Kårböle Gille r.f.:n edustajilta. Aurinkokallion nimi on ollut käytössä ainakin jo 1960-luvun loppupuolella.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi