



14.09.2011

Kaj/25

§ 159

Detaljplaneändring för tomten 29055/7 i Haga (nr 12040)

HEL 2011-001149 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 i kvarteret nr 29055 i 29 stadsdelen (Haga, Södra Haga) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12040, daterad 3.3.2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12040
- 2 Havainnekuva
- 3 Päättöshistoria
- 4 Oheismateriaali

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och
miljöcentralen i Nyland

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 i kvarteret nr 29055 i 29 stadsdelen (Haga, Södra Haga) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12040, daterad 3.3.2011.

Sammandrag

Tomten är belägen vid Hagtornsvägen 17.

Ett egnahemshus från 1925 skyddas (sr-2). Byggrätten för tomten förblir oförändrad. Gränserna för byggnadsytan i den gällande detaljplanen ändras så att den återstående byggrätten (ca 500 m² vy) kan utnyttjas för tre separata egnahemshus.

Föredraganden

Utgångspunkter



14.09.2011

Kaj/25

Planläggningsläge

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors upptaget som område för bostäder och verksamhetslokaler dominerat av flervåningshus.

Den gällande detaljplanen är fastställd 1960. Tomten har där en byggnadsyta för ett maximalt 7 m högt bostadshus i högst två våningar. Huset får inrymma maximalt fyra bostäder. Byggrätten är angiven på så sätt att högst en femtedel av tomtytan får bebyggas. Den motsvarar exploateringstalet 0,4.

Byggförbud

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

Ägandeförhållanden

Tomten är i privat ägo.

Allmän områdesbeskrivning

Tomten ligger nordväst om Hoplax station. I den närmaste omgivningen finns radhus i två våningar från 1960- och 1970-talet. Området mellan banan och bostadsbebyggelsen är obebyggt.

På tomten finns ett egnahemshus från 1925 som är i gott skick och en gårdsbyggnad uppförd i flera etapper. Det föreslås i en rapport om Södra Haga med planläggningsprinciper och rekommendationer om byggnadsskyddsobjekt att byggnaderna ska skyddas med hänvisning till deras arkitektoniska, historiska och miljömässiga värde. Stadsplaneringsnämnden antecknade 1998 planläggningsprinciperna för Södra Haga och bestämde att de ska följas som riktlinje då förslag till detaljplaneändringar utarbetas för området.

Miljöstörningar

Enligt Helsingfors stads bullerutredning 2007 understiger den ekvivalenta kontinuerliga ljudnivå som hänför sig till den spårbundna trafiken riktvärdet 55 dB på tomten under dagen.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Syftet med detaljplaneändringen är att det befintliga huset ska skyddas och den återstående byggrätten kunna utnyttjas.

Tomten är upptagen som kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten förblir oförändrad. Beteckningen 620 m² vy motsvarar exploateringstalet 0,4. Utöver det hus som skyddas finns det på tomten en byggnadsyta för tre bostadshus med en bostad var. På den plats



där det nu finns en ekonomibyggnad får det byggas utrymmen på 30 m² som ingår i våningsytan. Utöver våningsytan får det i anslutning till bostadshusen byggas förråd och serviceutrymmen på 15 m² per bostad. Fristående förråd och garage är inte tillåtna.

Det nuvarande bostadshuset har fått skyddsbezeichnung sr-2. Ekonomibyggnaden skyddas inte eftersom den inte längre är i ursprungligt skick.

Tomten omfattar 1 548 m².

Miljöstörningar

På basis av Helsingfors stads bullerutredning 2007 behövs det ingen bullerbekämpning på gårdsplanerna. Med tanke på de enskilda tåg som kör förbi gäller ljudreduktionstalet 32 dB för fasaderna mot banan, och dessutom har detaljplanen en bestämmelse om att stomljudet ska beaktas.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Stadsbilden vid gatan förändras då detaljplanen genomförs. Det gröna och luftiga intrycket går förlorat, och nya hus byggs på platsen. Tack vare att det befintliga huset skyddas kan byggnadsarvet och de olika lagren i miljön bevaras.

Planeringsfaser och växelverkan

Tomtägaren ansökte 18.1.2006 om en sådan detaljplaneändring att den återstående bygggrätten kan utnyttjas.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 19.11.2010). Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring.

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

Utkastet till detaljplaneändring hölls framlagt på stadsplaneringskontoret 29.11–17.12.2010 och var också utlagt på verkets internetsidor.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med miljöcentralen, stadsmuseet och byggnadstillsynsverket.



Stadsmuseet har ingenting att invända mot detaljplaneändringen. Miljöcentralen anser att det inte behövs bullerbekämpningsåtgärder på tomten och påpekar att stömljudet från den spårbundna trafiken är beaktat i detaljplaneutkastet.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen två skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring.

***** som bor på en grannomt, motsätter sig att ett av bostadshusen planerats nästan intill staketet och garaget på hennes tomt. Gamla tomter bör inte fyllas med hus, eftersom områdets parkliknande karaktär då går förlorad. Byggarbeten, särskilt sprängning, kan skada grannhusen.

Genmäle

Gränsen för byggnadsytan har flyttats 4 m från tomtgränsen, tack vare vilket det mellan garaget och det nya huset blir ett nästan 10 m brett område som kan vara planterat. Byggarbetena övervakas av byggnadstillsynsverket.

***** föreslår att de olägenheter som tre nya egnahemshus innebär för den vackra historiska helheten ska minimeras genom en alternativ plan. Det skyddade huset hamnar bakom den nya husgruppen, och då området inte längre är parkliknande minskar dess värde för landskapet. Det framgår inte av utkastet hur stor andel av tomtytan som blir bebyggd.

Genmäle

Att hela den återstående byggrätten utnyttjas för ett enda gathus som ansluter sig till den närmaste omgivningen i form av ett radhus i två våningar har undersökts som ett alternativ. Ett sådant massivt hus gör att det skyddade huset inte syns från gatan, och denna lösning kräver också att träd fälls. Lösningen i detaljplaneförslaget innebär att husen bildar en skalmässigt enhetlig grupp och att det skyddade huset som en del av gruppen skymtas ur många olika vinklar på gatan. Syftet med detaljplanebestämmelsen i fråga är att planteringarna på de tomtedelar som inte bebyggs ska kunna bevaras eller bytas ut. För att det ska bli ett så stort område på gårdsplanen som möjligt för planteringar får det inte uppföras separata gårdsbyggnader någon annanstans än där det nu finns ett förråd. Förråden ska ansluta sig till husen. Maximalt ungefär en tredjedel av tomtytan åtgår till det byggande som baserar sig på detaljplanen.



14.09.2011

Kaj/25

Förslaget hölls offentligt framlagt 25.3–26.4.2011, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Förslaget har dessutom sänts för utlåtande till byggnadstillsynsverket, HRM Vatten, miljöcentralen, fastighetskontoret och stadsmuseet.

Utlåtanden

Byggnadstillsynsverket ser vissa problem i ändringsförslaget. Verket framhåller dock att problemen kan lösas genom skicklig planering, särskilt om de nya husen planeras som en helhet. I vilket fall som helst antas projektet medföra utmaningar också vad byggnadstillsynen beträffar.

HRM Vatten meddelar att området redan har vatten- och avloppsledningar och att ledningar inte behöver flyttas.

Miljöcentralen och fastighetskontoret har ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Stadsmuseet anser med tanke på att kulturmiljön bör värnas att det är bra att egnahemshuset från 1920-talet skyddas i detaljplanen. Verket har ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12040
- 2 Havainnekuva
- 3 Päättöshistoria

Utdrag

Utdrag
Närings-, trafik- och
miljöcentralen i Nyland

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.09.2011 § 756

HEL 2011-001149 T 10 03 03



14.09.2011

Kaj/25

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29055 tontin nro 7 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn piirustuksen nro 12040 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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