



26.10.2011

Kaj/12

## § 207

### Detaljplaneändring för kvarteret nr 33100 i Kårböle (nr 12043)

HEL 2011-001359 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 33100 i 33 stadsdelen (Kårböle, Håkansåker) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12043, daterad 3.3.2011 och ändrad 4.7.2011.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12043
- 2 Havainnekuva
- 3 Päättöshistoria
- 4 Oheismateriaali

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Helen Sähköverkko Oy

##### Bilagor till utdrag

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

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 33100 i 33 stadsdelen (Kårböle, Håkansåker) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12043, daterad 3.3.2011 och ändrad 4.7.2011.



26.10.2011

Kaj/12

## Sammandrag

Tomten ligger vid Runosångarvägen 1.

Området har i den gällande detaljplanen upptagits som område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) med tomtexploateringsstalet  $e = 0,10$ . Kvarteret har delats upp i två delar. Kårböle elunderstation och ett tillhörande ställverk bevaras som kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och tomtexploateringsstalet höjs till  $e = 0,20$ . Södra delen ändras till kvartersområde för verksamhetsbyggnader där det kan byggas lokaler för småindustri och serviceverksamhet som inte förorsakar miljöstörningar (KTY). Byggrätten omfattar  $1\,500\text{ m}^2$  vy. Byggrätten i detaljplaneområdet ökar med  $2\,730\text{ m}^2$  vy. Körningen till den nya tomten sker nära Kantelevägens anslutning varför trafiken ökar endast i närheten av korsningen.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

#### Planläggningssituation

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som område dominerat av flervåningshus. Området utvecklas för boende, offentlig service och rekreation samt ickemiljöstörande verksamhet samt för samhällsteknisk försörjning och trafik som är nödvändig i området.

I den gällande detaljplanen, som är fastställd år 2006, tas kvarteret upp som kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Tomtexploateringsstalet är  $e = 0,10$ .

#### Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

#### Allmän beskrivning av området

Området ligger mellan Tavastehusleden och Runosångarvägen, norr om Kantelevägen. I mitten av tomten har Helsingfors Energi en elunderstation ( $830\text{ m}^2$  vy) som byggts på 1980-talet samt ett ställverk i anslutning till den. Södra delen av tomten är planterad skog och tvärs genom tomten löper ett underjordiskt avloppsrör. Mitt emot elunderstationen vid Runosångarvägen finns en lågstadieskola och park. Norr om tomten finns en park och bortom denna egnahemsbebyggelse.



26.10.2011

Kaj/12

Planområdet omfattas av nätverket för samhällsteknisk försörjning. Marken är huvudsakligen morän. Trafiken på Tavastehusleden förorsakar buller.

#### Innehåll i detaljplaneändringen

Målet för detaljplaneändringen är att effektivisera användningen av den nuvarande tomten och göra det möjligt att bygga verksamhetslokaler i södra delen av tomten. Platsen är trafikmässigt och stadsstrukturellt lämplig för effektivare byggande än vad som föreslagits, men de underjordiska ledningarna i södra delen och närheten till skolan och bosättningen i norra delen begränsar bebyggandet av området.

I den gällande detaljplanen har kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) tudelats. Drifts- och expansionsmöjligheterna för Kårböle elunderstation bevaras i norra delen och i södra delen är det möjligt att bygga verksamhetslokaler.

Utomhuslagring som vanpryder eller stör miljön är förbjuden på området. Det är tillåtet att på området använda staket och stängsel av metall. En verksamhetsbyggnad får byggas intill elunderstationens tomtgräns och gränsvägg behöver inte byggas på platsen. Vid planeringen av brandtekniska lösningar behandlas kvarteret som en helhet så att tillräcklig brandsäkerhet uppnås.

#### Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY)

Byggnader för småindustri och serviceverksamhet som inte förorsakar miljöstörningar får förläggas till kvartersområdet för verksamhetsbyggnader. I byggnaderna får placeras affärs- och kontorslokaler som motsvarar tomtens huvudsakliga användningsändamål. Byggrätten omfattar 1 500 m<sup>2</sup> vy. De ledningsreserveringar som finns på tomten har beaktats.

#### Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Den nuvarande elunderstationen och området norr om denna bevaras som område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Byggrätten har uttryckts med tomtexploateringsstalet  $e = 0,20$ .

#### Trafik

Körningen till den nya tomten sker nära Kantelevägens anslutning, varför trafiken ökar endast i närheten av korsningen.

#### Samhällsteknisk försörjning



26.10.2011

Kaj/12

I området finns ett nätverk för samhällsteknisk försörjning. Den närmaste fjärrvärmeledningen finns i Kantelevägen på ca 100 m avstånd. De delar av vattenförsörjningsnätet som finns på tomten har tagits upp i ledningsgränder.

#### Markens byggbarhet och renhet

Byggnaderna grundläggs på marken.

I området finns eventuellt överskottsmassor som har uppkommit i samband med utbyggnaden av Gamlas i mitten av 1970-talet. Det finns inga uppgifter om deponering av förorenat jordmaterial eller till exempel byggnadsavfall på området. Byggandet i området kräver förmodligen schaktning och omplacering av massor, varför jordmaterialets kvalitet bör säkerställas före transport och omplacering av massor. I fall av överskottsmassor som inte består av ofarligt och rent fyllnadsmaterial förutsätts att kvaliteten även utreds genom analyser.

#### Miljöstörning

I detaljplanen har utfärdats en bestämmelse utifrån vilken ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga kan dimensioneras.

#### Konsekvenser av detaljplaneändringen

Användningen av kvartersområdet effektiviseras. Trafikökningen i korsningen av Runosångarvägen och Kantelevägen är inte betydande och medför inga olägenheter för skolans verksamhet eller bosättningen.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Intressenterna underrättades om 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 10.11.2010) och utkastet till detaljplaneändring.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 29.11–17.12.2010 samt på stadsplaneringskontorets webbsidor.



26.10.2011

Kaj/12

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen inga skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring.

#### Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med fastighetskontoret, miljöcentralen, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, utbildningsverket och Helsingfors Energi. De framförda ställningstagandena har beaktats i beredningen av detaljplaneförslaget.

#### Förslaget framlagt och utlåtanden

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

Miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi och Helsingfors Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har avgett utlåtande om detaljplaneförslaget.

#### Utlåtanden

Miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, fastighetsnämnden, räddningsnämnden och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland meddelar att de inte har någonting att påpeka om detaljplaneförslaget. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de allmänna vatten- och avloppsledningarna som betjänar området är anlagda och att ändringsförslaget inte förutsätter att de flyttas. De delar av vattenförsörjningsnätet som finns på tomten har tagits upp i ledningsgränder.

Affärsverket Helsingfors Energi och Helsingfors Elnät Ab påpekar i sitt gemensamma utlåtande att de krav på säkerhetsavstånd för ställverk vid elunderstationer som fastställs i elsäkerhetslagen inte uppfylls i detaljplaneförslaget.

#### Bemötande

Utgångsuppgifterna i beredningsfasen av detaljplanen var att gränsen mellan elunderstationen och den planerade tomten för verksamhetslokaler och även gränsen för byggnadsytan kan tas upp på den plats där säkerhetsstängslet som omger ställverket finns. Efter utlåtandet framgick det att säkerhetsavståndet sträcker sig ca 10 m längre söderut, fram till staketet som omger hela elunderstationen.



26.10.2011

Kaj/12

Det gemensamma utlåtandet från affärsverket Helsingfors Energi och Helsingfors Elnät Ab har beaktats så att kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) har utvidgats fram till ställverkets yttre säkerhetsstängsel. Tomtexploateringsstalet förblir  $e = 0,20$ . I detaljplaneförslaget föreslogs för kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY) en byggrätt med tomtexploateringsstalet  $e = 0,50$  men eftersom inskränkningen minskar området som kan bebyggas, har byggrätten minskats något. Den har i det ändrade förslaget angetts som våningsytan 1 500 ( $e = 0,43$ ).

Enligt detaljplaneförslaget ökar planområdets byggrätt med totalt 3 230 m<sup>2</sup> vy. Enligt det ändrade detaljplaneförslaget är ökningen av byggrätten cirka 500 m<sup>2</sup> vy mindre, det vill säga cirka 2 730 m<sup>2</sup> vy.

Flyttningen av gränsen mellan kvarterets delområden förändrar inte nämnvärt lösningen som framförs i ändringsförslaget med hänsyn till invånare, miljö eller trafik.

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Följande ändringar har gjorts i förslaget till detaljplaneändring med anledning av utlåtandet av affärsverket Helsingfors Energi och Helsingfors Elnät Ab:

- Gränsen mellan kvarterets delområden har flyttats till den plats där säkerhetsstängslet som omger ställverket finns.
- Gränsen för byggnadsytan på tomten för verksamhetsbyggnader (KTY) har justerats och den förändrade byggrätten har tagits upp som kvadratmeter våningsyta i stället för ett tomtexploateringsstal.

Detaljplanebeskrivningen har ändrats enligt justeringen i detaljplanekartan.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12043
- 2 Havainnekuva
- 3 Päättöshistoria



26.10.2011

Kaj/12

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.10.2011 § 890

HEL 2011-001359 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin nro 33100 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 4.7.2011 muutetun piirustuksen nro 12043 mukaisena.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

### Postiosoite

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Tilinro

FI0680001200062637

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566