



16.11.2011

Kaj/16

§ 228

Detaljplan för kvarteren nr 49271 - 49276 m.m. på Degerö (Håkansvik 1 i Kronbergsstranden) (nr 12010)

HEL 2011-001189 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för kvarteren nr 49271–49276 och park- och gatuområden i 49 stadsdelen (Degerö, Stansvik) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12010, daterad 2.12.2010 och ändrad 9.6.2011 och 16.6.2011.

Dessutom hade stadsfullmäktige godkänt följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige påskyndar planeringen av broförbindelsen för spår-, cykel- och fotgängartrafik mellan Kronbergsstranden och centrum liksom också utredningen av förutsättningarna att anlägga förbindelsen. (Heli Puura)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera detaljplaneärendet för ny beredning utgående från att byggmålen ska göras rimliga och alternativ för bron över Kronbergsfjärden utredas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Ledamoten Heli Puura understödd av ledamoten Ville Ylikahri hade under diskussionen föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige påskyndar planeringen av broförbindelsen för spår-, cykel- och fotgängartrafik mellan Kronbergsstranden och centrum liksom också utredningen av förutsättningarna att anlägga förbindelsen.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Heli Puuras förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.



22 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige påskyndar planeringen av broförbindelsen för spår-, cykel- och fotgängartrafik mellan Kronbergsstranden och centrum liksom också utredningen av förutsättningarna att anlägga förbindelsen.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 54

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Jorma Bergholm, Tuija Brax, Arto Bryggare, Heidi Ekholm-Talas, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Suzan Ikävalko, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Heikki Karu, Laura Kolbe, Anu Korppi-Koskela, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Jyrki Lohi, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Silvia Modig, Elina Moisio, Sole Molander, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Juho Romakkaniemi, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 9

Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Yrjö Hakanen, Seppo Kanerva, Jan D Oker-Blom, Riitta Snäll, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Antti Valpas

Blanka: 20

Riitta Aejmelaeus, Sirpa Asko-Seljavaara, Lilli Autti, Matti Enroth, Sture Gadd, Jussi Halla-aho, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Hannele Luukkainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Tatu Rauhamäki, Nina Suomalainen, Nils Torvalds, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen

Frånvarande: 2

Sanna Perkiö, Sari Sarkomaa

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12010
- 2 Havainnekuva



16.11.2011

Kaj/16

3	Haakoninlahti 1 -alue, lintuperspektiivi
4	Vuorovaikutusraportti
5	Päätöshistoria
6	Äänestyslista
7	Oheismateriaali

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos
HSY Vesihuolto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för kvarteren nr 49271–49276 och park- och gatuområden i 49 stadsdelen (Degerö, Stansvik) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12010, daterad 2.12.2010 och ändrad 9.6.2011 och 16.6.2011.

Sammandrag

Området är beläget i västra delen av Degerö oljehamn, söder om Håkansviksvägen.

Detaljplanen omfattar norra delen av kvarteren för flervåningshus på västra stranden i Kronbergsstranden. I delgeneralplanen gränsar området i öster till Kronbergsstrandens centrum, i söder till en stadspark som sammanbinder stränderna och i väster till småskaliga strandkvarter och ett område för gångtrafik på stranden.

Bostadskvarteren ligger i en bergig terräng som sluttar från norr mot öster, väster och söder. Området består av tre storkvarter åtskilda av gator. Det nordligaste omger den planerade Skärgårdsfregattsparken på den högsta bergskullen i området, och i de två i söder omger husen stora gårdsplaner med varierande form. Stråk för allmän gångtrafik löper från parken i norr via öppna platser och gårdsplaner i kvarteren till den centrala parken i Kronbergsstranden. En del av den sistnämnda parken hör till detaljplaneområdet.



Gatorna och gårdsplanerna omgivna av hus, den varierande höjden på husen, terrängen och de olika hustyperna gör att miljön blir urban och mångsidig. Affärslokaler får förläggas till bottenvåningen i bostadshus vid Håkansviksgatan och Hundholmsvägen. Ett litet daghem förläggs till bottenvåningen i ett bostadshus i det mittersta storkvarteret.

Byggrätten för området omfattar sammanlagt 91 560 m² vy. En andel på 91 000 m² vy hänförs till bostadskvarter, och 2 000 m² vy därav får användas för lokaler för offentlig och kommersiell service. Området får bostäder för ca 2 300 personer (40 m² vy/person). Hobby- och samlingslokaler på 560 m² vy för de boende får förläggas till ett kvartersområde för bilplatser.

Föredraganden

Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 4.6.2009 utkastet till detaljplan för området som underlag för den fortsatta planeringen.

Läge i fråga om planläggningen

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors reserverat som område dominerat av flervåningshus och småhus. Strax söder om området finns en metrolinje som går från Skatudden till Kronbergsstranden och vidare via Uppby mot Hästnässund. Detaljplaneförslaget följer generalplanen.

I delgeneralplanen för Kronbergsstranden är området huvudsakligen upptaget som bostadsområde dominerat av flervåningshus (AK1). Olika typer av hus ska byggas i kvarteren, och bygghöjden ska variera. Ett litet område i nordost är upptaget som område för service och förvaltning och som bostadsområde dominerat av flervåningshus (P/AK1).

Området saknar detaljplan.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo. Arrendeavtalen för oljeförsörjningsområdet gällde till 31.12.2010.

Allmän områdesbeskrivning

Området är beläget i västra delen av det forna oljehamnsområdet på Degerö. Där har utöver oljecisterner funnits olika slags service-, lager-, kontors- och fabriksbyggnader som använts i samband med oljeförädling och -leverans. Största delen av byggnaderna och konstruktionerna har rivits, och rivningsarbete pågår fortfarande.



16.11.2011

Kaj/16

Området är bergigt och har omväxlande topografi. Schaktning och markbearbetning som behövs för industriverksamheten har förekommit i området. I norr finns ett sammanhängande bergigt skogsområde bevarat. Hundholmsvägen, som löper i området, har använts för oljehamnstrafiken.

Grund

Grunden består av kalt berg täckt av tunn lös jord. Topografin på bergytan har skarpa former i västra kanten av området. De schaktade och utfyllda planerna för oljeförsörjningsfunktioner är relativt jämna. Den geotekniska byggbarheten är god.

Miljöstörningar och kemikaliesäkerhet

Det är nu mycket tyst i planeringsområdet med tanke på att det ligger i Helsingfors. Ljud från skjutning och sprängning i Sandhamn hörs tidvis. Buller som underskrider riktvärdena orsakas också av att gränsbevakningen flyger med helikopter från Malms flygplats till havsområdet.

Området ligger vid havet, långt från stora trafikleder, och luftkvaliteten är därför god i förhållande till huvudstadsregionen som helhet.

Oljekolväten och tungmetaller är de skadliga ämnen som förorenat marken mest under oljeförsörjningsverksamheten. En del av marken har redan sanerats, och sanering pågår eller planeras i en del av området.

Oy Shell ab:s bränslelager och St1 Oy:s centrallager i Helsingfors är klassificerade som anläggningar som orsakar risker för storolyckor. Bredden på de konsulteringszoner som tillämpas då markanvändningen kring anläggningarna planeras är 0,5 km i fråga om lagret inom oy Shell ab:s område och 1,5 km i fråga om lagret inom St1 Oy:s område. Avståndet från detaljplaneområdet till oy Shell ab:s lager på Kronberget är som kortast ca 100 m och till St1 Oy:s lager på Hundholmen som kortast ca 500 m.

Detaljplaneinnehåll

Målsättning

Målet med detaljplanen är i enlighet med delgeneralplanen för Kronbergsstranden ett nytt högklassigt havsnära bostadsområde.

Det är meningen att bostadskvarter, gator och parker ska bilda en trivsamt och mångsidig boendemiljö. Byggandet anpassas i möjligaste mån till den bergiga terrängen med omväxlande topografi.



Kvartersområden för bostadshus (A, AK, AKS, AR, AH)

Bostadskvarteren är belägna i en omväxlande terräng. I norra delen av området är kvarteren vända mot den bergiga Skärgårdsfregattsparken. Parkeringen sker huvudsakligen i ett parkeringshus vid Hundholmsvägen. Södra delen av området består av två storkvarter med varierande form. De stora gårdsplanerna omgivna av hus är upptagna som kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). Gårdsplanerna får användas av alla bostadsaktiebolag och kan byggas utifrån samma koncept. Parkeringen sker huvudsakligen i underjordiska parkeringsanläggningar i AH-kvartersområdet. Parkerna och de stora sammanhängande gårdsplanerna skapar goda förutsättningar för lek och utevistelse i närmiljön.

För förbindelserna inne i området finns det lutande småskaliga gator som delas upp genom öppna platser. Området genomkorsas av två gångstråk i norrsydlig riktning som löper via öppna platser begränsade av småhus och synliggjorda genom punkthus i åtta våningar.

Affärslokaler får förläggas till bottenvåningen i hus vid Hundholmsvägen och Håkansviksgatan. Ett litet daghem förläggs till bottenvåningen i ett bostadshus i kvarteret söder om Skärgårdsfregattsparken.

Höjden på bostadshusen varierar mellan två och åtta våningar. Storkvarteren begränsas av bostadshus i fem till sex våningar. Översta våningen är inte fullstor i dessa, utan det finns en terrass som ger taklandskapet liv. Området utgör på havssidan en viktig del av Kronbergsstrandens strandfasad, där punkthus i åtta våningar i mitten av kvarteret reser sig bakom tydliga kvartersväggar.

Parker (VP)

Högsta bergskrönet i området är upptaget som park, Skärgårdsfregattsparken. Parken genomkorsas av stråk för gång- och cykeltrafik som löper från parkeringshuset vid Hundholmsvägen till kvartersområdena och Pojamagatan. På södra sluttningen, norr om Pojamagatan, finns en lekplats.

Detaljplaneområdet omfattar i söder en del av den centrala parken i Kronbergsstranden, Håkansviksparken.

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

I det kvartersområde för bilplatser som finns vid Hundholmsvägen byggs en parkeringsanläggning i ungefär fem våningar som baserar sig på en spiralformad obruten ramp. Det har planerats att parkeringsanläggningen ska få ca 260 bilplatser avsedda för kvarteren



kring bergsparken. Väggarna består av vertikala målade ribbor, och taket, som är på samma nivå som den intilliggande parken, blir ett grönt tak. Hobby- och samlingslokaler på 650 m² vy för de boende byggs i anslutning till högsta våningen i parkeringsanläggningen, vid parken. De är avsedda för bl.a. bilservice-, gym- och samlingsändamål.

Det finns sammanlagt tre små LPA-områden på marknivå vid Pojamagatan och Turumagatan.

Trafik

Hundholmsvägen är huvudgata för fordonstrafik och matargata i området. De lokala matargatorna Håkansviksgatan och Skärgårdsflottsgatan löper till rondeller på Hundholmsvägen. Angöringsgatorna för trafiken inne i området, Disagatan, Pojamagatan och Turumagatan, ansluter i öster till Håkansviksgatan. Pojamagatan och Turumagatan ansluter dessutom i väster till Skärgårdsflottsgatan. Gatorna i området bildar följaktligen en nätformig struktur. Det är tänkt att mittdelarna av Pojamagatan och Turumagatan ska bli lågfartsgator med en tillåten körhastighet på högst 20–30 km i timmen.

Trafikvolymen på Hundholmsvägen beräknas bli 5 400–6 400 fordon per dygn vid området då Kronbergsstranden är helt utbyggt. Trafikvolymen på Håkansviksgatan är ca 5 500 fordon per dygn nära korsningen med Hundholmsvägen och ca 3 000 fordon per dygn nära den centrala parken. Motsvarande siffra är för norra ändan av Skärgårdsflottsgatan 3 800 och för södra ändan 2 300. Angöringsgatorna trafikeras av färre än 400 fordon per dygn.

Antalet bilplatser för de boende är 1 bp/105 m² vy.

Den planerade spårvägen mellan Helsingfors centrum och Degerö centrum är huvudled för kollektivtrafiken. Dessutom går det bussar via Hålvik och Gunillaberget till Hertonäs metrostation. En av spårvägslinjerna går från centrumhället vid sidan om området och följer då Hundholmsvägen och Håkansviksgatan.

Cykelvägarna i området ansluter till ett mer omfattande nät av huvudcykelvägar och till friluftstråk. De enkelriktade cykelvägarna och -fälten på de lokala matargatorna ansluter till de enkelriktade cykelfälten på Hundholmsvägen, från vilka cyklisterna kan fortsätta mot centrum eller långt österut. Området har anslutning till den centrala parken, och via denna och Stansviks gård nås ett viktigt huvudfriluftstråk. Gångtrafiken är i den kompakta urbana strukturen den viktigaste förflyttningsformen, och gångstråk bildar det tätaste nätet. Utöver gångbanorna utmed gatorna finns det leder genom kvarteren. De som går till fots har flera alternativa intressanta och omväxlande vägar att välja mellan.



16.11.2011

Kaj/16

Service

Ett daghem på 450 m² vy förläggs till bottenvåningen i ett bostadshus i kvarteret söder om Skärgårdsfregattsparken. Lokaler på sammanlagt 1 550 m² vy för kommersiell service förläggs till bottenvåningen i bostadshus vid Hundholmsvägen och Håkansviksgatan. Hobby- och samlingslokaler på 560 m² vy för de boende byggs i anslutning till parkeringsanläggningen vid Hundholmsvägen.

Kronbergsstranden får lokaler för både offentlig och kommersiell basservice.

Samhällsteknisk försörjning och dränering

Området får normala ledningar för den samhällstekniska försörjningen. Under den fortsatta planeringen utreds det om avfallstransporten i området ska skötas traditionellt med bilar eller med ett sopsugsystem. Detaljplanen möjliggör platser för båda systemen på tomterna och inom de allmänna områdena.

Grundläggning, sanering av förorenad mark

Husen i området kan grundläggas direkt på fast botten efter utbyte, utfyllnad eller schaktning. Husraden söder om Hundholmsvägen grundläggs med pålar på den hårda grunden.

Förorenad mark ska före byggstarten saneras enligt de krav på renhetsnivå som hänför sig till användningen. Detaljplanen har en bestämmelse om detta.

Miljöstörningar och kemikaliesäkerhet

Motorfordonstrafiken på de gator som begränsar detaljplaneområdet orsakar buller. Detaljplanen har för trafikbullrets skull bestämmelser om ljudreduktion i konstruktionerna och om balkonginglasning i flervåningshusen vid Hundholmsvägen, Håkansviksgatan och Skärgårdsflottsgatan. Bullret vid fasaderna har fått fram genom punktberäkningar baserade på en nordisk modell för beräkning av hur vägtrafikbuller sprider sig. Utan inglasning skulle de ekvivalenta ljudnivåerna på dagen vara upp till 59 - 63 decibel på balkongerna vid de nämnda gatorna.

Bostadshusen vid Hundholmsvägen ska på grund av avgaserna från trafiken på denna gata och med tanke på kvaliteten på inomhusluften förses med maskinell ventilation. Luftintaget ska placeras på innergårdssidan. Det rekommenderade avståndet från avgaskällan till hus vid Hundholmsvägen är ca 10 m.



Utgångspunkt för detaljplaneläggningen är att oljeförsörjningsfunktionerna ska upphöra på Degerö. Enligt ett utlåtande från Säkerhetsteknikcentralen måste säkerhetsavståndet från cisterner till bostadshus och lokaler där människor vistas vara minst 300 m. En stor del av Håkansvik 1 ligger inom skyddszonen för oy Shell ab:s bränslelager. I och med att det ännu inte är helt klart när oljebolagen lägger ned verksamheten i områdena i deras ägo har detaljplanen en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas förrän den omfattande bränslelagringen i Degerö oljehamn har upphört.

Namn

Namnkommittén beslutade 13.5.2009, 13.10.2010 och 10.11.2010 föreslå att följande namn ska införas i området: Håkansviksgatan, Skärgårdsflottsgatan, Pojamagatan, Turumagatan, Brynhildagränden, Disagatan, Disagränden, Udemagränden, Hemmemagränden och Skärgårdsfregattsparken.

Namnen baserar sig på namn i området och på fartygstyper i Ehrensvärds skärgårdsflotta.

Konsekvenser av detaljplanen

Byggandet i Kronbergsstranden kompletterar Helsingfors stadsstruktur. Kronbergsstranden är ett av 2010-talets mest betydande bostadsproduktionsobjekt i Helsingfors. Området baserar sig på kollektivtrafik då det sammanbinds direkt med centrum genom broar för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Utbyggnaden av området bidrar till att Degerö utvecklas.

De som flyttar till området får en trivsam boendemiljö vid havet. Närservice (skola, daghem, idrotts hall, kommersiella tjänster) kommer att tillhandahållas strax öster om detaljplaneområdet.

Området är ett oljehamnsområde där terrängen bearbetats genom utfyllnad och skärning. Det är bergigt och har omväxlande topografi. Ursprunglig terräng och växtlighet har bevarats på norra bergskränet, vilket planerats som parkområde. Bostadskvarteren har i möjligaste mån anpassats efter topografin i området.

Landskaps- och stadsbilden på Kronbergsfjärdens östra strand förändras då oljehamnsverksamheten upphör och Kronbergsstranden byggs ut. Oljecisternerna, som nu har en dominerande synlighet, rivs och ersätts med ett nytt havsnära bostadsområde. Områdets karaktär förändras så att området inte längre är ett slutet okänt industriområde utan en öppen intressant stadsmiljö. Då Kronbergsstranden planerats har ett av målen varit en behärskad strandfasad särskilt i fråga om västra stranden mot innerstaden.



Detaljplanen skapar förutsättningar för en fortsatt planering och för ett genomförande där rikt- och gränsvärdena inte överskrids när det gäller buller, luftkvalitet och föroreningar i marken och där bestämmelserna om räddningssäkerhet uppfylls. Utgångspunkt för detaljplanen är att oljeförsörjningsfunktionerna ska upphöra på Degerö. Att området inte tas i bruk förrän den omfattande bränslelagringen har upphört säkras genom en detaljplanebestämmelse.

Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Enligt prognosen ökar trafikvolymen på Degerö med ca 15 000 fordon per dygn då Kronbergsstranden byggs ut. Den ökande trafiken från Österleden till Kronbergsstranden löper på Borgbyggarvägen, Degerövägen och Hundholmsvägen.

Det är meningen att korsningen Österleden/Borgbyggarvägen ska fungera trots att trafiken ökar. Stge beslutade 12.11.2008 godkänna trafikomläggning i denna korsning enligt stadsplaneringskontorets trafikplaneringsavdelnings ritningar, daterade 12.6.2008.

Kollektivtrafikförbindelserna förbättras tack vare en ny spårvägslinje som är under planering. Stge beslutade 12.11.2008 anteckna rapporten med granskningen av alternativa spårssystem för Degerö 2008 och som underlag för det fortsatta arbetet på en spårlösning för kollektivtrafiken till Degerö godkänna spårvägs- och broalternativet på avsnittet Degerö–Högholmen–Sumparn–Kronohagen. Stge beslutade samtidigt att planeringen av Degerö skulle utgå från att de framtida markanvändningsbehoven i fråga om kollektivtrafiken bygger på en effektiviserad spårvägslösning.

Kollektivtrafiken sköts till en början med matarbussar till Hertonäs metrostation. Det nya kollektivtrafikutbudet och den fortsatta utbyggnaden av Kronbergsstranden gör att de nuvarande busslinjerna stegvis förändras.

Detaljplanen skapar förutsättningar för högklassiga tjänster inom den tekniska försörjningen.

Detaljplaneekonomi

Kostnader för staden

Det blir följande byggkostnader för staden då detaljplanen genomförs (exklusive moms, kostnadsnivå september 2010): gator 4,7 mn euro, vattentjänster 3,3 mn euro, fjärrvärme 2,0 mn euro, elektricitet 1,3 mn euro och parker 4,9 mn euro, sammanlagt 16,2 mn euro.

Kostnaderna för gator innefattar inte en spårväg på Hundholmsvägen och Håkansviksgatan.



Kostnader som hänför sig till tomterna

De konstruktionstekniska översiktsplaner som utarbetats för parkeringsalternativ visar att största delen av parkeringsanläggningarna kan byggas i form av effektiva och trafiktekniskt fungerande dubbelriktade halvvaningsanläggningar under gårdsdäck och att en av dem kan byggas i form av en spiralanläggning. Byggekostnaderna är för alla parkeringsanläggningar normala i förhållande till den våningsyta som planläggs.

Den bindande styreffekt som detaljplanebestämmelserna och -lösningen har på byggekostnaderna i byggplaneringsfasen är ringa. De goda geotekniska bygghänsynförhållandena i området, likaså den stora våningsytan och den effektiva fördelningen av byggnadsmassorna i detaljplanen, möjliggör en mångsidig markanvändning och olika typer av bostäder.

Genomförande

Detaljplanen genomförs som en del av områdesbyggnadsprojektet Kronbergsstranden. Det är meningen att de kommunaltekniska arbetena ska inledas år 2012 och bostadsbyggandet år 2013.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplan blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 16.5.2008). Att frågan om en detaljplan blivit väckt framgår också av planläggningsöversikten för år 2008.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Området gjordes mindre än vad det är i programmet både då detaljplanen förelåg som utkast och då den förelåg som förslag.

Detaljplaneutkastet hölls framlagt på stadsplaneringskontoret och Degerö bibliotek 27.4–15.5.2009. Det var också utlagt på stadsplaneringskontorets internetsidor.

Stadsplaneringsnämnden godkände 4.6.2009 detaljplaneutkastet som underlag för den fortsatta planeringen.

Myndighetssamarbete

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Myndighetssamarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med fastighetskontoret, socialverket, byggnadskontoret, miljöcentralen, räddningsverket, Säkerhetsteknikcentralen, HRM Vatten, Helsingfors Energi och Elisa Abp.

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen skriftliga ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning från miljöcentralen, Huvudstadsregionens samarbetsdelegation (SAD), Museiverket, socialverket och byggnadskontoret. Avdelningen fick ett enda ställningstagande om detaljplaneutkastet, från SAD. Ställningstagandena beaktades då förslaget bereddes.

Ställningstagandena från myndigheter går ut på att bullerutredningar ska göras under den fortsatta planeringen, kollektivtrafik inledas snarast, stadsstrukturen vara tillräckligt kompakt, konsekvenserna av detaljplanen bedömas tillräckligt, området få förmånliga bostäder med olika besittnings- och finansieringsformer och vissa planerings- och dimensioneringsprinciper följas under den fortsatta planeringen.

Ställningstagandena beaktades då förslaget bereddes. Tillräckliga bullerutredningar och konsekvensbedömningar har gjorts för området. Stadsstrukturen är kompakt, och bostäder med olika besittnings- och finansieringsformer kan byggas.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick under detaljplaneberedningen åtta skrivelser med åsikter, av vilka sex gäller programmet för deltagande och bedömning och två detaljplaneutkastet.

Skrivelserna med åsikter om programmet för deltagande och bedömning innehåller följande kritik: Detaljplanen började beredas innan delgeneralplanen var färdigbehandlad. Markägarna i Kronbergsstranden behandlas inte lika. Detaljplanen innebär hög exploatering, och bygg rätt har överfört från mark i privat ägo till mark i stadens ägo. Det är inte ändamålsenligt att Hundholmsvägen förlängs ända till gränsen mot oy Shell ab:s mark, och bolagets tunga materiel måste kunna komma fram till området under hela förändringsprocessen. Att Hundholmsvägen löper vid fabriken inom oy Shell ab:s arrendeområde kan inte godkännas. Antalet småhus är ringa i detaljplanen med tanke på att halva oljehamnsområdet är småhusområde i generalplanen.

Skrivelserna med åsikter om detaljplaneutkastet innehåller följande kritik vad området i detaljplaneförslaget beträffar: Detaljplanen bereds trots att delgeneralplanen inte är färdigbehandlad. Andelen småhus är ringa. Parkering under gårdsdäck är en dålig lösning med tanke på



trivseln på gårdsplanerna till flervåningshusen. Möjligheten till parkering i bergrum bör undersökas för att gårdsplanerna ska kunna ligga i marknivå. Markägarna behandlas inte lika. Det sistnämnda lyfts följaktligen fram både i skrivelser om programmet för deltagande och bedömning och i skrivelser om detaljplaneutkastet.

Åsikterna har beaktats på så sätt under planlägningsarbetet att en alternativ parkeringslösning har utretts för området. Lösningen går ut på att största delen av bilplatserna förläggs till ett bergrum. Den är dock betydligt dyrare än alternativet med däck. Dessutom är avstånden till bostäderna längre.

I den bifogade rapporten om växelverkan ingår sammandrag av myndigheternas ställningstaganden och av åsikterna, likaså genmälena i större omfattning.

Förslaget framlagt, anmärkning, skrivelse och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 14.1–14.2.2011, vilket hade kungjorts i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Oy Shell ab och Neste Oil Abp meddelades skriftligt om framläggandet. En anmärkning gjordes mot förslaget. Det kom också en skrivelse efter att förslaget hållits framlagt.

Utlåtande om förslaget har getts av fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, direktionen för stadsmuseet, räddningsnämnden, HRM:s vattenförsörjning, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab.

Anmärkning och skrivelse

Anmärkningen och skrivelsen gäller beredning av detaljplaner så länge den besvärsprocess som har att göra med delgeneralplanen inte slutförts, ett krav på lika behandling av markägarna, byggrättsmålen för planeringsområdet, konsekvenserna av Helsingfors förvaltningsdomstols beslut för den fortsatta planläggningen, det önskvärda i att sjötrafik beaktas under planläggningen, gårdsdäcken och byggeexploateringen.

Helsingfors förvaltningsdomstols beslut överklagades hos högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen meddelade sitt beslut 7.6.2011 och upphävde då Helsingfors förvaltningsdomstols beslut i fråga om rekreationsområden (V) upptagna på fastigheter i ett oskiftat dödsbos ägo och i fråga om naturskyddsområdet Kronbergsträsket (SL).

Anmärkningen och skrivelsen har beaktats på så sätt under detaljplaneberedningen att också alternativet med ett bergrum för



parkering har utretts. Sjötrafik beaktas vid behov under den planläggning som gäller delområdet Kronberget.

Utlåtanden

Utlåtandena gäller exaktheten i detaljplanen, höjden på husen, hustyperna, en önskan att bestämmelsen om loft ska omfatta fler hus, byggnadsytorna, bilplats- och klubblokalskravet, de ekonomiska omständigheterna kring detaljplanen och genomförandet.

Utlåtandena gäller vidare räddningsvägen och lekplatsen i parken, tillgängligheten till stråken för gång- och cykeltrafik, avsaknaden av en lokal snötipp, byggnadsytorna, körningen till parkeringsanläggningarna och gårdsplanerna, beräkningarna över buller vid fasaderna, bullret från spårvägstrafiken och referensplanen för vattentjänster.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att detaljplanen har fått en bestämmelse om gårdsplaner och terrasser för de enskilda bostäderna i radhus, bestämmelsen om de översta våningarna i punkthus har justerats, husen vid Hundholmsvägen inte får en icke-fullstor takvåning, bestämmelsen om loft nu också gäller husen vid Skärgårdsflottsgatan, byggnadsytorna har breddats, bilplatskravet för hyresbostäder med statligt stöd har justerats från 1 bp/120 m² vy till 1 bp/130 m² vy och klubblokaler som skulle omfatta mindre än 20 m² inte behöver byggas.

Sträckningen på stråken för gång- och cykeltrafik i parken har justerats, och avståndet från vissa byggnadsytor till gatan har ökats vid Disagatan, Pojamagatan och Håkansviksgatan.

Detaljplanen har fått en bestämmelse om körning till gårdsplanen. Referensplanen för vattentjänster har justerats. Den text i detaljplanebeskrivningen som gäller bullerbekämpning har justerats, och en bild har fogats till beskrivningen: bullernivåer på balkongerna, ekvivalent ljudnivå på dagen.

I rapporten om växelverkan ingår ett sammandrag av anmärkningen, skrivelsen och utlåtandena, likaså gemälena i större omfattning.

Övriga ändringar

Den totala byggrätten för bostadskvarteren har minskats från 91 700 m² vy till 91 000 m² vy, och byggrätten för hobby- och samlingslokaler för de boende har minskats från 650 m² vy till 560 m² vy.

I övrigt är ändringarna i detaljplanen smärre justeringar som har att göra med anvisningarna om byggsättet och med att ett sopsugsystem är möjligt enligt detaljplanen.

Ändringar i detaljplaneförslaget

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Ändringar föranledda av anmärkningen och utlåtandena

Ändringar föranledda av utlåtandet från fastighetsnämnden

- Loft får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas i bostäderna i översta våningen också i husen vid Skärgårdsflottsgatan. Beteckningen för höjden på husen vid Hundholmsvägen har ändrats från VI (2/3) till VI. Gränserna för kvartersområdena, byggnadsytorna och bestämmelserna om fasadmateriell har justerats i någon mån.
- Bestämmelsen om klubblokaler har nu följande innehåll: Hobby- och samlingslokaler med en yta som motsvarar 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan ska byggas för de boende. De får byggas utöver denna våningsyta. En tredjedel ska förläggas till den normativa tomten 49271/5, som är LPA-kvartersområde. Om klubblokalen på en tomt skulle omfatta mindre än 20 m² får den i sin helhet förläggas till LPA-området.
- Bilplatskravet för hyresbostäder med statligt lån har justerats från 1 bp/120 m² vy till 1 bp/130 m² vy. Bostäder i radhus och andra kopplade byggnader ska ha en gårdsplan eller terrass i marknivå eller en terrass på minst 10 m² i anslutning till andra våningen. Bestämmelsen om de översta våningarna i åttavåningshus har justerats så att läget för avfasningen är ungefärligt och materialet ospecificerat.
- Detaljplaneförslaget har fått en bestämmelse med följande innehåll: Hus och konstruktioner på tomterna kring AH-kvartersområdena får i någon mån sträcka sig över gränsen till AH-området, i fråga om såväl balkonger som gårdsplaner och terrasser i anslutning till bostäder i första våningen högst 4 m. I gengäld får konstruktioner i AH-kvartersområdena i någon mån sträcka sig över gränsen till de kringliggande tomterna.

Ändringar föranledda av utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten

- Sträckningen på det normativa parkstråket i Skärgårdsfregattsparken har justerats.
- Byggnadsytan i korsningen Disagatan/Pojamagatan har flyttats så att avståndet till kanten av Pojamagatan är 4,5 m, och en byggnadsyta vid Pojamagatan har flyttats så att avståndet till gatan är 2 m. Byggnadsytorna söder om gatan har delvis flyttats så att de sträcker sig ända till kanten av gatan. Ett 1 m brett område mellan körbanan och tomtgränsen har fogats till gatuområdet. Området ska stenläggas.



- Detaljplaneförslaget har fått en bestämmelse om att körning till tomten 2 via tomten 1 är tillåten i kvarteret 49271.
- Bestämmelsen om fasadmateriäl i AK- och AKS-kvartersområdena har justerats på det sättet att bestämmelse delen om att minst hälften av fasaderna mot gatan ska vara rappade eller slammade har strukits och trä införts som tillåtet materiäl i fasaderna på gårdssidan. Den nya bestämmelsen har följande innehåll: Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara platsbyggt tegel eller alternativt rappning eller slamning på murad yta eller något motsvarande högklassigt fasadmateriäl som passar in i miljön. På gårdssidan kan också trä användas som fasadmateriäl. Indragna väggar, balkongernas fondväggar o.d. ska ha andra materiäl än fasaderna.

Detaljplanebeskrivningen har med anledning av utlåtandet från miljönämnden kompletterats i fråga om bullerbekämpningen, och en bild har fogats till beskrivningen: bullernivåer på balkongerna, ekvivalent ljudnivå på dagen.

Referensplanen för vattentjänster, som utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen, har justerats med anledning av utlåtandet från HRM:s vattenförsörjning.

Övriga ändringar

- Den totala byggrätten för bostadskvarteren har minskats från 91 700 m² vy till 91 000 m² vy. Byggrätten för hobby- och samlingslokaler för de boende har minskats från 650 m² vy till 560 m² vy.
- Smärre justeringar har gjorts i fråga om gränserna för kvartersområden och gator och i fråga om byggnadsytor. Beteckningen för höjden på husen på tomterna 49273/6 och 10 har ändrats från ½ III till II.
- Detaljplaneförslaget har fått en bestämmelse med följande innehåll: Soprummen ska förläggas till husen eller till parkeringsanläggningarna. Uppsamlingsplatser för sopsugsystemet får också förläggas till gårdsplanerna.
- Bestämmelsen med följande innehåll gäller nu bara de delar av husen som vetter mot gatan och parken: Fasaderna på husen vid Hundholmsvägen, Håkansviksgatan, Skärgårdsflottsgatan och Håkansviksparken ska indelas i partier omfattande en lamell med hjälp av variationer i materiäl, färger och fönsterindelningar och/eller med en annan metod.



- Bestämmelsen med följande innehåll har fått ett tillägg: Det får på byggnadsytan byggas ett loft för boende- och arbetsändamål i bostäderna i översta våningen. Loftet får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan, och dess yta får motsvara högst två tredjedelar av ytan i bostäderna, vilkas höjd ska överstiga 5 m. Loft beaktas inte då antalet bilplatser räknas ut. Tillägget går ut på att det inte behöver byggas någon bastu för de boende i vindsvåningen eller i översta våningen i A-kvartersområdena om loft byggs i bostäderna i översta våningen.
- Justeringar av teknisk natur och smärre tillägg och ändringar har dessutom gjorts i bestämmelserna. De gäller gränser för kvarter och gatuområden, byggnadsytor, fasadmaterial, läget för bastur, skärmtak och takformer. Det normativa läget för bilplatser har justerats i någon mån.
- Uträkningen över antalet bilplatser, vilken utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen, har justerats på motsvarande sätt.

Ändrade statistiska uppgifter

Detaljplaneområdet har en areal på 9,8 ha och byggrätt för 91 560 m² vy. Av arealen hänför sig 1,25 ha (23 000 m² vy) till kvartersområde för bostadshus (A), 2,30 ha (58 600 m² vy) till kvartersområde för flervåningshus (AK), 0,35 ha (8 300 m² vy) till kvartersområde för specialbostäder (AKS), 0,12 ha (1 100 m² vy) till radhus och andra kopplade byggnader (AR), 1,67 ha till kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH), 0,43 ha (560 m² vy) till kvartersområde för bilplatser (LPA), 0,97 ha till park (VP) och 3,14 ha till gata.

Förslaget framlagt, anmärkning, skrivelse och utlåtanden

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

Stadsplaneringskontoret har efter stadsplaneringsnämndens sammanträde 9.6.2011 gjort den nedanstående korrigeringen i detaljplaneförslaget:

Stadsplaneringsnämnden tillstyrkte 2.12.2010 ett detaljplaneförslag som hölls framlagt 14.1 - 14.2.2011 och innehöll en bestämmelse med följande innehåll: Beteckningen markerar en del av byggnadsytan där husets tre översta våningar ska avfasas inåt på det sättet att det nedersta hörnet på avfasningen är beläget vid bjälklaget mellan fjärde och femte våningen. Läget för hörnet är ungefärligt. Ytorna på de avfasade fasaddelarna ska vara av samma material som fasadytorna intill dem.



I det ändrade detaljplaneförslag som stadsplaneringsnämnden tillstyrkte 9.6.2011 har bestämmelsen följande innehåll: Beteckningen markerar ungefärligt en del av byggnadsytan där husets fyra översta våningar ska avfasas eller avtrappas inåt. Läget för det nedersta hörnet är ungefärligt. Ytorna på de avfasade fasaddelarna ska behandlas som fasadytor och ha samma färg som fasadytorna intill dem.

Det är ett misstag att avtrappning ingår i bestämmelsen, och meningen korrigeras i enlighet med det detaljplaneförslag som stadsplaneringsnämnden tillstyrkte 2.12.2010, med andra ord så att bara avfasning ingår där.

Efter korrigeringen har bestämmelsen följande innehåll: Beteckningen markerar normativt en del av byggnadsytan där husets fyra översta våningar ska avfasas inåt. Läget för det nedersta hörnet är normativt. Ytorna på de avfasade fasaddelarna ska behandlas som fasadytor och ha samma färg som fasadytorna intill dem.

Korrigeringen är av ringa natur, och detaljplaneförslaget 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 12010
- 2 Havainnekuva
- 3 Haakoninlahti 1 -alue, lintuperspektiivi
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätohistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy



16.11.2011

Kaj/16

Helsingin Energia -liikelaitos
HSY Vesihuolto

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.10.2011 § 932

Pöydälle 17.10.2011

HEL 2011-001189 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti) kortteleiden nro 49271 - 49276 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 16.6.2011 muutetun päivätyn piirustuksen nro 12010 mukaisena.

17.10.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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