



§ 99

Detaljplaneändring för tomterna 29128/3 och 29129/5 och gatu- och parkområden i Haga (området vid Kaprifolgränden) (nr 12074)

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 29128, tomten nr 5 i kvarteret nr 29129 och park- och gatuområden i 29 stadsdelen (Haga, Södra Haga) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12074, daterad 1.11.2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 selostus, päivätty 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 29128, tomten nr 5 i kvarteret nr 29129 och park- och gatuområden i 29 stadsdelen (Haga, Södra Haga) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12074, daterad 1.11.2011.



Sammandrag

Tomterna ligger vid Kaprifolgränden 5 och 6.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga tre flervåningshus i fem våningar i norra ändan av Kaprifolgränden. Den gällande, ej genomförda detaljplanen tillåter högst fyra våningar.

Detaljplaneändringen utökar bygggrätten från 3 000 m² vy till 4 035 m² vy, som motsvarar tomtexploateringsstalet $e = 1,01$. Gång- och cykelförbindelsen mellan vändplatsen på Kaprifolgränden och Degermyrparken flyttas till ett nytt parkområde öster om vändplatsen.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningssituation

För området gäller en detaljplan fastställd år 2002. Detaljplanen upptar två kvartersområden för flervåningshus och mellan kvartersområdena, som en förlängning på Kaprifolgränden, löper ett gatuområde som reserverats för allmän gångtrafik. I området finns sammanlagt tre byggnadsytor, som var och en har en bygg rätt på 1 000 m² vy och det största tillåtna antalet våningar fyra. Den sammanlagda bygggrätten på området uppgår till 3 000 m² vy och det största tillåtna antalet bostäder till 36.

Ägandeförhållanden

Detaljplaneområdet är i stadens ägo. Bostadsproduktionsbyrån har tomtreserveringar för kvartersområdena i Asunto Oy Helsingin Sinikuusamas namn.

Allmän områdesbeskrivning

Byggandet av Eliel Saarinens väg för Jokertrafik har lett till en effektivisering av markanvändningen i området mellan Södra och Norra Haga. De nya kvarteren som planlades år 2002 har huvudsakligen redan bebyggts. Kvarteren vid Kaprifolgränden, på platsen för den gamla sportplanen, blir bland de sista som bebyggs. En ersättande sportplats inrättas i Degermyrparken. Till följd av grundberedning förekommer mycket lite naturlig växtlighet.

Väster om planområdet löper Eliel Saarinens väg, en aning lägre än terrängen i kvartersområdet. Väster om Eliel Saarinens väg ligger den botaniskt värdefulla Alprosparken. I norr gränsar planområdet till Degermyrparken. I öster finns en skoltomt som avskiljs av en parkremsa. De södra rågrannarna kommer att bestå av flervåningshus och radhus i 2–5 våningar.



I närheten finns de vanliga kommersiella och offentliga tjänsterna. I området finns mångsidiga kollektivtrafikförbindelser.

I området finns ett nätverk för teknisk försörjning.

I västra delen av området finns två berghällar. I övrigt har torven som tagits bort från området ersatts med ett 0,2–3,0 meter tjockt lager av grus och grusfyllnadsjord. Marken under lagret av fyllnadsjord är varierande av lera, sandmorän samt silt- och sandavlagring.

Busstrafiken på Eliel Saarinsens väg orsakar buller. Riktvärdet för bullernivån utomhus överskrider i den omedelbara närheten av gatan.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Målet för arbetet med detaljplaneändringen är att utöka byggrätten utan att försämra kvaliteten på boendemiljö, gårdsvistelse eller stadsbild.

Enligt en referensplan som tagits fram av bostadsproduktionsbyrån är det med hänsyn till stadsbilden möjligt att öka våningsantalet till fem. Bostäder får inte förläggas till första våningen. I byggnaden bildas på så sätt en våning med biutrymmen samt fyra bostadsvåningar och de motsvarar bostadshusen från 1950- och 1960-talen i Södra Haga, i vilka det finns en källarvåning ovan mark med garage samt fyra bostadsvåningar. Eftersom planeringsområdet ligger i norra spetsen av kvarteret, intill vida parkområden, orsakar utökandet av byggrätten och våningsantalet inte olägenheter i fråga om avskuggning för den närliggande bosättningen.

I kvartersområdet för bostadshus (AK) finns fortfarande tre byggnadsytor för flervåningshus. Varje byggnadsyta har anvisats en byggrätt på 1 345 m² vy. Maximiantalet bostäder är 16 per byggnadsyta, varvid medelytan i lägenheterna blir cirka 70 m². Utöver den i detaljplanen upptagna våningsytan får det byggas förråd, gemensamma lokaler och tekniska lokaler samt garage.

Med bestämmelserna angående byggnadernas exteriör eftersträvas rappade eller tegelbelagda byggnader som smälter in i miljön i Haga.

Det ska finnas minst 1 cykelplats/30 m² vy och 1 bilplats/95 m² vy. Bilplatserna förläggs till de västra och östra kanterna av kvartersområdet och till garagen.

Lederna för fordonstrafik ändras inte. Detaljplaneändringen medför att trafikvolymen på Kaprifolgränden ökar med 20 fordon per dygn. Gatuområdet från vändplatsen på Kaprifolgränden norrut, som i den gällande detaljplanen reserverats för gångtrafik, tas bort och fogas till kvartersområdet. De ovannämnda tomterna bildar på så sätt den nya tomten 29129/7. Då det offentliga fotgängarstråket avlägsnas kan



platsen för utomhusvistelse mellan husen byggas större och säkrare. En ersättande gång- och cykelförbindelse har tagits upp via det 6 meter breda parkområdet som bildas i sydöstra kanten av planeringsområdet, från vändplatsen på Kaprifolgränden österut till Degermyrstigen.

I Kaprifolgränden byggs ett fjärrvärmenät från det befintliga nätet som löper i riktning med Degermyrplatsen.

Fastighetskontorets geotekniska avdelning har tagit fram en grundbyggnadsplan för området. Enligt de befintliga uppgifterna tyder ingenting på att marken är förorenad.

Bullret som trafiken på Eliel Saarins väg orsakar har beräknats med hjälp av en bullermodell. Tack vare skyddet i form av en planerad stödmur i kanten av tomten längs med Eliel Saarins väg, sträcker sig bullerområdet inte längre än till parkeringsområdet. Det har bestämts att de närmaste balkongerna som öppnar sig mot Eliel Saarins väg ska inglasas för att öka trivselen på dem.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Byggrätten som ökar i och med detaljplaneändringen medför endast lokala verkningar för stadsbilden och gårdsmiljön. Stadsbildskommisionen har 6.10.2010 utgående från utkastet ansett att en femte våning i byggnaderna är godtagbar med avseende på stadsbilden, förutsatt att trivselen och ljusheten i gårdsområdet säkras. Byggnadstillsynsverket och stadsplaneringskontoret har under arbetet med detaljplaneändringen bedömt att en behaglig stadsbild och gårdsmiljö kan uppnås med den föreslagna mängden byggrätt.

Detaljplaneändringen gör att invånarantalet inom området med goda kollektivtrafikförbindelser ökar med cirka 25 invånare jämfört med den gällande detaljplanesituationen.

Utökningen av byggrätten orsakar inga nämnvärda verkningar på mängden fordonstrafik i området.

Gång- och cykelförbindelsen mellan Kaprifolgränden och Degermyrparken förblir smidig trots att rutten ändras.

Byggandet av ett fjärrvärmenät i Kaprifolgränden orsakar staden kostnader på cirka 50 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden. Målet är att öka byggrätten i området och förbättra förutsättningarna att genomföra byggprojektet.



Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 12.5.2011). Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet och utkastet till detaljplaneändring uppvisades vid en detaljplanejour på Södra Haga bibliotek 9.6.2011.

Utkastet till detaljplaneändring och detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret, stadshuset och Södra Haga bibliotek 30.5–20.6.2011.

Myndighetssamarbete

I samband med detaljplaneberedningen har diskussioner förts med byggnadstillsynsverket, byggnadskontoret, Helsingfors Energi och bostadsproduktionsbyrån.

Miljöcentralen meddelade i sitt ställningstagande om programmet för deltagande och bedömning att olägenheterna i form av buller och luftföroreningar från Eliel Saarinens väg ska beaktas i planeringen av bostadshusen och gårdarna.

Miljöcentralens ställningstagande har beaktats i planlägningsarbetet så att bullret från Eliel Saarinens väg har bedömts med hjälp av en bullermodell. Tack vare skyddet i form av en stödmur i kanten av tomten längs med Eliel Saarinens väg, sträcker sig bullerområdet inte längre än till parkeringsområdet. Det har bestämts att de närmaste balkongerna mot Eliel Saarinens väg ska inglasas för att öka trivselen på dem.

Åsikter

Inga åsikter framfördes angående programmet för deltagande och bedömning eller utkastet till detaljplaneändring.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 2.12.2011–4.1.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden och miljöcentralen har gett utlåtande om förslaget.

Utlåtanden



Räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten och fastighetsnämnden har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. Nämnden för allmänna arbeten framhåller att förslaget har utarbetats i samverkan med byggnadskontoret. Byggnadsnämnden konstaterar att tomten 29129/5 har reserverats för bostadsproduktionskommittén. Enligt samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har de allmänna vatten- och avloppsledningar som betjänar området byggts och de behöver inte flyttas på grund av ändringsförslaget.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 selostus, päivätty 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus



25.04.2012

Kaj/13

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.04.2012 § 350

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29128 tontin nro 3 ja korttelin nro 29129 tontin nro 5 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 1.11.2011 päivätyn piirustuksen nro 12074 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.01.2012 § 13

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Voimassa olevaan toteutumattomaan asemakaavaan verrattuna muutoksesta ei aiheudu lisää kustannuksia Rakennusvirastolle.

Asemaakaavan muutosehdotus on valmisteltu hyvässä yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857



25.04.2012

jere.sarikko(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 6

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Haagan Kuusamakuja 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12074)

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 686

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12074 seuraavan lausunnon:

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen.

Tontti 29129/5 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 asti.

Lautakunta pitää asemakaavan muutosehdotusta perusteltuna ja kerrosluvun nostamista positiivisena.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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



25.04.2012

Kaj/13

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 364

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.11.2011 § 346

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Ksv 0740_15, Kuusamakuja 5 ja 6, karttaruutu G5/P3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 1.11.2011 päivätyin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29128 tontin 3, korttelin 29129 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Käsittely

01.11.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Veltheim Olavi: Esityksen muutos: Esityslistatekstin kohdan Tilastotiedot alakohdassa Voimassa oleva asemakaava, kerrosala yhteensä tulee lukea 3 000 k-m2. Esityslistatekstissä oli kirjoitusvirhe (4 035 k-m2).



25.04.2012

Kaj/13

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Koivunen Pirjo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, melutarkastelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi