



18.06.2014

Kaj/14

§ 252

Detaljplaneändring för kvarter, tomter och gatu- och parkområden i Mellungsby (nr 12015, mellersta delen av egnahemsområdet i Gårdsbacka)

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13 och 15 i kvarteret nr 47181, kvarteret nr 47182, tomterna nr 1, 3, 5, 6 och 9–16 i kvarteret nr 47183, kvarteret nr 47184, tomterna nr 5–7 och 9–16 i kvarteret nr 47185 och gatu- och parkområden i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) enligt ritning nr 12015, daterad 11.11.2010 och ändrad 6.5.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa allekirjoituksin

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



18.06.2014

Kaj/14

Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i småhusområdet i Gårdsbacka och gränsar till Humikkalavägen i norr och Svartbäcksparken i söder.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bevara mellersta delen av egnahemsområdet i Gårdsbacka som ett kvartersområde för fristående småhus. Målet är att höja tomtexploateringsstalet för området från 0,2 till 0,25. Därutöver skyddas 13 bostadshus uppförda under återuppbyggnadstiden åren 1940–1958 som är värdefulla med tanke på den lokala historien och miljön med beteckningen sr-3. Det finns redan fem tomter med tomtexploateringsstalet 0,25 i området och detaljplaneändringen gäller inte för dessa.

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett bostadsområde som domineras av småhus. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 9025, enligt vilken tomterna utgör kvartersområde för fristående småhus.

Tomterna är i privat ägo med undantag av tomterna 1–5 i kvarteret nr 47181 som är i stadens ägo, men som staden utarrenderar på permanent basis. Staden äger gatu- och parkområdena.

Planeringsfaser och växelverkan

Förslaget till detaljplaneändring har utarbetats för området på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Om utkastet till detaljplaneändring har det lämnats in en skriftlig åsikt i vilken åsiktsgivaren motsätter sig höjningen i tomtexploateringen. Dessutom har muntliga åsikter framförts.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.1–14.2.2011. Inga anmärkningar framfördes.



Skrivelser om förslaget till detaljplaneändring har skickats till de markägare på vilkas tomter de i detaljplaneförslaget angivna reserveringarna för underjordiska ledningsgränder har justerats efter utlåtandefasen. Fyra åsikter lämnades in med anledning av skrivelserna.

Utlåtanden

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och miljöcentralen hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplaneändring eftersom den gör det möjligt att måttfullt tillbygga och kompletteringsbygga i mellersta delen av egnahemsområdet i Gårdsbacka. Dessutom är det enligt nämndens mening motiverat att genomföra detaljplaneändringen eftersom den harmoniserar tomtexploateringstalen för kvarteren nr 47181–47185 på lokal nivå.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar i sitt utlåtande att den nuvarande utvidgade vändplatsen och körförbindelsen till en tomt genom parken nu blir officiella genom att de anvisas i detaljplanen. Ändringarna medför inga kostnader för byggnadskontoret. Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker förslaget till detaljplaneändring.

Direktionen för Helsingfors stadsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att stadsmuseet har deltagit i planläggningen i fråga om byggnadsskydd. De föreslagna skyddsbezeichnungarna anses som tillbörliga och tillräckliga. Direktionen tillstyrker förslaget till detaljplaneändring.

Räddningsverket konstaterar i sitt utlåtande att man ska beakta bestämmelserna om att bygga intill andra hus och förebygga risken till områdesbrand när man kompletteringsbygger i området.

I detaljplanen anges vanliga bestämmelser för småhustomter i syfte att styra byggnadernas avstånd från tomtgränserna. Byggnadstillsynen ser till att bestämmelserna för byggandet följs i samband med bygglovsprocessen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterar i sitt utlåtande att ledningsgränderna, som fungerar som skyddszoner för det allmänna vattenförsörjningsnätet, ska på detaljplanekartan anges på tomtens kant mot gatan eller parken i de fall där det finns kommunaltekniska ledningar i ett gatu- eller parkområde intill tomtgränsen. HRM kompletterade ledningsgrändsbehoven flera gånger efter att ha gett sitt utlåtande och skickade 23.4.2013 in en rättelse, i vilken HRM konstaterar att beteckningarna för ledningsgränder kan



18.06.2014

Kaj/14

strykas på tomterna 18, 19, 22 och 23 i kvarteret nr 47182 på basis av den fortsatta planeringen.

Utlåtandena ingår i sin helhet i beslutshistorien till detta ärende.

Hörande av parter

Detaljplanekartan har kompletterats vid två tillfällen i fråga om ledningsgränderna på tomterna nedan med anledning av HRM:s utlåtande och därefter förda underhandlingar.

- tomterna 18, 19 och 22 i kvarteret nr 47182 och tomterna 11, 13 och 14 i kvarteret nr 47183
- tomterna 3, 10 och 5 i kvarteret nr 47183 och tomterna 15, 16, 8 och 9 i kvarteret nr 47184
- tomterna 5, 6 och 7 i kvarteret nr 47185
- tomterna 2, 9 och 5 i kvarteret nr 47181 och tomten 12 i kvarteret nr 47183

Det justerade förslaget till detaljplaneändring skickades 22.6.2011 och en ny version efter en tilläggsjustering 22.2.2012 till de parter som berördes av tilläggsbestämmelserna om ledningsgränder. Till 22.8.2011 hade två likalydande åsikter som gällde två av tomterna framförts och till 23.3.2012 hade nya skrivelser med åsikter från samma tomtägare kommit in.

Ägarna A och B till tomten nr 47182/22 och ägaren C till tomten nr 47182/18 meddelade (22.8.2011 respektive 19.8.2011) som sina åsikter att de inte kommer att godkänna detaljplaneändringen i den föreslagna formen till den del som gäller den för underjordiska ledningar reserverade områdesdelen. På tomterna har ägarna planterat en häck och byggt en stödmur och en inhägnad intill gatuområdet. Ägarna anser att grävningens arbetena för ledningsgränderna skulle tvinga dem att avlägsna konstruktionerna, och återställandet av dessa skulle medföra orimliga kostnader för ägarna.

Tomtägarna kan inte godkänna justeringen på detaljplanekartan till dessa delar om Helsingfors stad inte förrän detaljplaneändringen godkänns skriftligen förbinder sig att till dessa delar ansvara för de kostnader som återställandet medför.

I därpåföljande fas ökades antalet ledningsgränder ytterligare och justeringar infördes i fråga om de nya tomterna. Detta meddelades till tomtägarna A, B och C ovan.

Ägarna A och B till tomten nr 47182/22 och ägaren C till tomten nr 47182/18 skickade 23.3.2012 in nya skriftliga åsikter om frågan.



Ägarna till tomten nr 47182/22 upprepade sina tidigare åsikter. Ägaren till tomten nr 47182/18 anser att förslaget till detaljplaneändring medför orimliga olägenheter och kostnader och att ledningarna kan dras i gatuområdet. Ägaren anser att förslaget till detaljplaneändring inte uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen och att det därför inte finns förutsättningar till att det ska godkännas. Ägaren anser att detaljplaneändringen strider mot principerna angivna i 5 § 3 och 4 punkten och i 54 § 2 och 3 punkten i markanvändnings- och bygglagen.

Med anledning av HRM:s rättelse (23.4.2013) till sitt utlåtande har ledningsgränderna strukits på tomterna i kvarteret nr 47182.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

På detaljplanekartan har beteckningar för ledningsgränder lagts till följande tomter eller befintliga beteckningar för ledningsgränder på tomterna preciserats. Tomternas gatuadresser anges inom parentes.

- tomterna 2, 5 och 9 i kvarteret nr 47181 (Järnhattsvägen 21, 29 och 23)
- tomterna 3, 5, 10, 11, 12, 13 och 14 i kvarteret nr 47183 (Brynjevägen 26, 20 och 24 och Järnhattsvägen 15, 17, 13b och 13a)
- tomterna 8, 9, 15 och 16 i kvarteret nr 47184 (Brynjevägen 15, 13, 19 och 17)
- tomterna 5, 6 och 7 i kvarteret nr 47185 (Brynjevägen 3, 5 och 7).

Som en justering av teknisk karaktär har den finska formuleringen av bestämmelsen om byggnadernas avstånd från tomtgränsen justerats.

Ett flygfoto och ett utdrag ut etappplansplanen 2 har lagts till detaljplanebeskrivningen.

Ändringarna är inte väsentliga och parterna har blivit hörda i fråga om ändringarna. Förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Detaljplaneändringen höjer inte väsentligt byggrätten på tomterna och därför är det inte nödvändigt att föra underhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar



18.06.2014

Kaj/14

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 kartta, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12015 selostus, päivätty 11.11.2010, muutettu 6.5.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa allekirjoituksin

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 5

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslaitos

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.06.2014 § 668



18.06.2014

Kaj/14

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin nro 47181 tonttien nro 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelin nro 47182, korttelin nro 47183 tonttien nro 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelin nro 47184, korttelin nro 47185 tonttien nro 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.11.2010 päivätyn ja 6.5.2014 muutetun piirustuksen nro 12015 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 6.5.2014

HEL 2011-001592 T 10 03 03

Hankenro Ksv 0749_2

47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47181 tontteja 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13, 15, korttelia 47182, korttelin 47183 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 9–16, korttelia 47184, korttelin 47185 tontteja 5–7 ja 9–16 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 11.11.2010 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Kontulan omakotialueen keskiosa säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Tonttitehokkuus nostetaan luvusta 0,2 lukuun 0,25. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 3 385 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutoksessa rajoitetaan asuntojen lukumäärä ja tontin minimikoko.

Jotta uudet rakennukset soveltuvat nykyiseen omakotimaiseen ympäristöön, kaavassa on rakennusten korkeutta ja kattomuotoa koskevia määräyksiä. Myös pihojen pinnoitusta, aitaamista ja kadunvarsien istuttamista ohjataan määräyksin.



Kolmetoista jälleenrakennuskautena vuosina 1940–1958 rakennettua paikallishistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokasta asuinrakennusta esitetään suojeltavaksi sr-3-merkinnällä.

Asemakaavan muutos on laadittu alueelle kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Alueella on viisi tonttia, joilla on jo tehokkuuslukuna $e = 0,25$, joten nämä tontit eivät ole mukana muutoksessa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.1-14.2.2011.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesi, Helsingin Energia-liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, pelastuslaitos ja kaupunginmuseon johtokunta antoivat lausuntonsa ehdotuksesta. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on lisäksi lähetetty kaksi kirjettä (22.6.2011 ja 22.2.2012) niille maanomistajille, joiden tonteilla kaavaehdotuksen maanalaisia johtokujavarauksia on tarkistettu lausuntovaiheen jälkeen. Kirjeiden johdosta jätettiin neljä mielipidettä.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (31.1.2011) ja ympäristökeskuksella (9.2.2011) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta (22.2.2011) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, koska se mahdollistaa Kontulan omakotialueen keskiosan maltillisen lisä- ja täydennysrakentamisen. Lisäksi muutos on lautakunnan mukaan perusteltu, koska se merkitse kortteleiden 47181-47185 tonttitehokkuusluvun alueellista yhdenmukaistamista.

Yleisten töiden lautakunta (1.3.2011) toteaa lausunnossaan että nykytilanteen laajennettu käänköpaikka ja ajoyhteys tontille puiston läpi on virallistettu ja merkitty asemakaavaan. Muutokset eivät aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingin kaupunginmuseon johtokunta (25.1.2011) toteaa lausunnossaan, että kaupunginmuseo on ollut kaavoitustyössä mukana rakennussuojelun osalta. Esittelijä pitää esitettyjä suojelumerkintöjä asianmukaisina ja riittävinä. Esittelijä puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pelastuslaitos (22.2.2011) toteaa lausunnossaan, että alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida lähelle rakentamista koskevat määräykset ja aluepalovaaran torjuminen.



Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten etäisyyttä tontin rajoista pientaloalueille tavanomaisin määräyksin. Rakennusvalvonta huolehtii rakennuslupaprosessin yhteydessä rakentamista koskevien määräysten toteutumisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut /vesi (3.3.2011) esitti lausunnossaan, että kaavakarttaan tulee merkitä yleisen vesihuoltoverkoston suoja-alueina toimivat johtokujat niiden tonttien kadun- tai puistonpuoleisiin reunoihin, joissa katu- tai puistoalueella on kunnallisteknisiä johtoja lähellä tonttien rajaa. HSY/vesi täydensi johtokujatarpeitaan lausunnon antamisen jälkeen useaan otteeseen, ja lähetti 23.4.2013 lausunnon oikaisun, jossa todetaan, että jatkosuunnittelun perusteella johtokujamerkinnot korttelin 47182 tonteilta 18,19, 22 ja 23 voidaan poistaa.

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunkisuunnitteluvirasto täydensi kaavakarttaa johtokujien osalta kahteen otteeseen HSY veden lausunnon ja sen jälkeen käytyjen neuvottelujen perusteella seuraavien tonttien osalta:

- korttelin 47182 tontit 18,19, 22 ja korttelin 47183 tontit 11, 13, 14
- korttelin 47183 tontit 3, 10, 5, korttelin 47184 tontit 15, 16, 8, 9 ja
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7
- korttelin 47181 tontit 2, 9 ja 5 korttelin 47183 tontti 12

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus lähetettiin 22.6.2011 ja lisätarkistuksen jälkeen 22.2.2012 niille osallisille, joita johtokujalisäykset koskivat. Asiasta saatiin 22.8.2011 mennessä kahden tontin osalta kaksi samansisältöistä mielipidettä sekä 23.3.2012 mennessä samoilta tontinomistajilta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B / (22.8.2011) ja tontin 47182/18 omistaja C (19.8.2011) ilmoittavat mielipiteenään, etteivät he tule hyväksymään asemakaavan muutosta maanalaisille johdoille varatun alueen osan osalta esitetystä muodosta. Tonteille on katualuetta vastaan istutettu pensasaita ja rakennettu tukimuuri ja aita. Omistajat katsovat, että johtokujan mahdollistamien maankaivutöiden johdosta nämä rakenteet jouduttaisiin poistamaan, mikä aiheuttaisi heille tarpeettomia kustannuksia ennalleen saattamiseksi.

Tontinomistajat eivät voi hyväksyä kaavakarttaan tehtyä tarkistusta näiltä osin ellei Helsingin kaupunki ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä kirjallisesti sitoudu vastaamaan ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista näiltä osin.



Seuraavassa vaiheessa johtokujia edelleen lisättiin ja tarkistettiin uusien tonttien osalta. Em. tontinomistajille A, B ja C lähetettiin asia tiedoksi.

Tontin 47182/22 omistajat A ja B (23.3.2012) ja tontin 47182/18 omistaja C (23.3.2012) lähettivät asiasta uudet mielipidekirjeet.

Tontin 47182/22 omistajat uudistivat aikaisemmin esittämänsä mielipiteet. Tontin 47182/18 omistaja katsoo, että asemakaavan muutosesitys aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja kustannuksia ja että johdot voidaan sijoittaa katualueelle. Hän katsoo, ettei asemakaavan muutosesitys täytä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vaatimuksia eikä siten sen hyväksymiselle ole esitettyssä muodossa edellytyksiä. Hän katsoo, että asemakaavan muutos on vastoin MRL 5§ 3 ja 4 kohdan sekä MRL 54.2 ja 3 § periaatteita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

HSY veden lausunnon oikaisun (23.4.2013) perusteella johtokuja on poistettu korttelin 47182 tonteilta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Seuraaville tonteille on kaavakarttaan lisätty johtokujat tai olevaa johtokujamerkintää on tarkennettu, suluissa katuosoitteet:

- korttelin 47181 tontit 2, 5 ja 9 (Rautahatuntie 21, 29 ja 23)
- korttelin 47183 tontit 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14 (Rautapaidantie 26, 20, 24, Rautahatuntie 15, 17, 13b, 13a)
- korttelin 47184 tontit 8, 9, 15, 16, (Rautapaidantie 15, 13, 19, 17)
- korttelin 47185 tontit 5, 6, 7 (Rautapaidantie 3, 5, 7)

Teknisluonteisena tarkistuksena on rakennusten etäisyyttä tontinrajasta koskevan suomenkielisen kaavamääräyksen sanamuotoa tarkistettu.

Asemakaavan selostukseen on lisätty ilmakuva ja ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia ja asianomaisia on kuultu asiasta, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lisätiedot

Postadress
PB 10
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



18.06.2014

Kaj/14

Kaisa Karilas, arkkitehti, puhelin: 310 37315
kaisa.karilas(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi