



§ 198

Detaljplaneändring för tomterna 33054/1, 10 och 11 och områden för närrekreation i Kårböle (nr 12359, naturskyddsområdet Kärrparken i Magnuskärr)

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 1, 10 och 11 och områden för närrekreation i kvarteret 33054 i 33 stadsdelen (Kårböle, Magnuskärr) enligt ritning nr 12359, daterad 20.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12359 kartta, päivätty 20.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12359 selostus, päivätty 20.10.2015, täydennetty 8.3.2016
- 3 Tilastotiedot
- 4 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	generalplan_detaljplan_byggnadsordning Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för naturskyddsområdet Kärrparken som ligger i Magnuskärr. Detaljplaneändringen går ut på att utvidga gränserna för det befintliga naturskyddsområdet i syfte att skapa lämpliga förhållanden för de typiska arterna för kärrtypen. Två nya tomter för fristående småhus har planerats i områdets västra kant. Tomten i naturskyddsområdets kant har minskats och en del av tomten har anslutits till naturskyddsområdet. Ungdomscentralens tomt som har varit i Helsingfors kyrkliga samfällighets ägo ändras till bostadstomter i södra delen av området.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 519 m².

Förverkligandet av detaljplanen har en särskild inverkan på att naturskyddsområdet utvidgas och har alltså positiva effekter för naturen och landskapet. Att naturskyddsområdet i kärret utvidgas förbättrar förutsättningarna att anpassa sig till klimatförändringen i och med att den naturliga fördröjningen av dagvatten främjas. Dessutom medför detaljplaneändringen att utbudet av fristående småhus som passar in i det övriga byggnadsbeståndet i området ökar i den färdiga samhällsstrukturen.

Helsingfors stad äger naturskyddsområdet och parken. Tomterna 33054/10 och 11 är i privat ägo och tomten 33054/1 ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet. Planläggningen inleddes på Helsingfors stads miljöcentrals och Helsingfors kyrkliga samfällighets initiativ.

Stadsplaneringsnämnden framställde att förslaget till detaljplan ska godkännas. Förslaget hölls offentligt framlagt och utlåtanden gavs om förslaget. I utlåtandena ville man säkerställa att höjningen av vatteny-



tan inte medför olägenheter för småhustomterna. Inga ändringar gjordes i förslaget.

Anmärkningar framställdes inte.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar. Detaljplaneändringen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås.

Den utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området ligger i småhusområdet Magnuskärr i norra Helsingfors och gränsar till Tavastehusleden och Centralparken. Småhusområdet har i sinom tid bebyggts till ett frontmannahusområde och man har strävat att bevara samma skala också i nybyggandet. Detaljplaneområdet utgör i huvudsak naturskyddsområde och närrekreationsområde i Magnuskärr och ligger i mitten av småhusområdet.

Enligt den gällande detaljplanen (2003) utgör området område för närrekreation (VL) i vilket det anges en gräns för naturskyddsområdet (sl), en gräns för transformatorstationens byggnadsyta och en normativ friluftsförbindelse. I kvarteret 33054 utgör tomten 1 kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK) och tomterna 10 och 11 kvartersområde för småhus (AO) för vilka byggrätten anvisas med tomteexploateringsstalet 0,25.

Växelterkan under beredningen av detaljplanen

Skriftliga åsikter har inte framförts om detaljplaneändringen under dess beredningstid. Utlåtandena från beredningsfasen anges i sammandrag under punkten Suunnittelun vaiheet (Planeringsfaser) i detaljplanebeskrivningen.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Stadsplaneringsnämnden framställde 20.10.2015 att förslaget till detaljplan ska godkännas och förslaget hölls därefter offentligt framlagt 13.11–14.12.2015.

Anmärkningar

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan.

Utlåtanden



Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), fastighetskontoret, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

NTM-centralen hade ingenting att påpeka i sitt utlåtande.

Miljönämndens och fastighetskontorets utlåtanden gällde höjningen av vattenytan som orsakas av åtgärderna för återställande i naturskyddsområdet. Det konstaterades i utlåtandena att åtgärderna för återställandet ska planeras så att höjningen av vattenytan inte medför olägenheter för de befintliga bostadstomterna eller de planerade nya bostadstomterna vid kärret. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningarna och avloppen i området är färdigt dragna och att förslaget till detaljplaneändring inte förutsätter att de ska flyttas. I övrigt hade samkommunen ingenting att påpeka om detaljplaneändringen. Nämnden för allmänna arbeten tillstyrker detaljplaneändringen om naturskyddsområdets gräns i förslaget bevaras på samma plats i riktningen mot Husfolksvägen. Detta gör det möjligt att på sedvanligt sätt underhålla och reparera gatan.

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: Helen Ab, Helen Elnät Ab, byggnadstillsynsverket och NTM-centralen.

Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Utlåtandena ger ingen anledning till att ändra förslaget till detaljplaneändring. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaserna. Eftersom det inte har gjorts några ändringar i förslaget till detaljplan är det inte nödvändigt att framlägga förslaget på nytt.

Utförligare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljplanen genomförs medför inga kostnader för staden.

Till slut

Detaljpanelösningen medför ingen avsevärd nytta för markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.6.2014 (§ 685).



Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens enhälliga framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12359 kartta, päivätty 20.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12359 selostus, päivätty 20.10.2015, täydennetty 8.3.2016
- 3 Tilastotiedot
- 4 Osa päätöshistoriaa (internettiin)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av



generalplan_detaljplan_byggnads-
ordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.06.2016 § 590

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Maunnuneva) korttelin nro 33054 tonttien nro 1, 10 ja 11 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutoksen 20.10.2015 päivätyn piirustuksen nro 12359 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 8.3.2016

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_35, karttaruutu 681494, 682494

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 20.10.2015 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Maunnuneva) korttelin 33054 tonttien 1, 10 ja 11 sekä lähivirkistysalueen asemakaavaehdotusta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Nevapuiston luonnonsuojelualuetta, joka sijaitsee Maununnevilla. Asemakaavan muutoksessa laajennetaan olemassa olevan luonnonsuojelualan rajoja, jotta suotyypin lajistolle voidaan luoda tarpeelliset puitteet. Alueen länsireunaan on suunniteltu kaksi uutta erillispientalotonttia. Luonnonsuojelualan laidassa olevaa tonttia on vastaavasti pienennetty ja osa tontista on liitetty luonnonsuojelualueeseen. Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa ollut nuorisokeskuksen tontti alueen eteläosassa muutetaan asuintonteiksi.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy 519 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se laajentaa olevaa luonnonsuojelualuetta, joten sen vaikutukset ovat myönteiset luonnon ja maiseman kannalta. Neva-alueen luonnonsuojelualan laajentaminen parantaa edellytyksiä ilmastonmuutoksen sopeutumiseen edistämällä luonnonmukaista hulevesien pidätystä. Lisäksi kaavamuuutos lisää alueen muuhun rakennuskantaan sopivien erillispientalojen tarjontaa valmiin yhdyskuntarakenteen piirissä.

Helsingin kaupunki omistaa luonnonsuojelualan ja puiston. Kaava-alueen tontit 33054/10 ja 11 ovat yksityisomistuksessa ja tontin 33054/1 omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin ympäristökeskuksen ja Helsingin seurakuntayhtymän aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyissä lausunnoissa haluttiin varmistaa, että vedenpinnan nousu ei saa aiheuttaa haittaa pientalotonteille. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Pohjois-Helsingissä Maununnevan pientaloalueella, joka rajautuu Hämeenlinnanväylään ja Keskuspuistoon. Pientaloalue on ai-



kanaan rakennettu rintamamiestaloalueeksi ja tätä mittakaavaa on pyritty säilyttämään myös uudisrakentamisessa. Kaava-alue on pääasiallisesti Maununnevan luonnonsuojelu- ja lähivirkistysaluetta, jotka sijaitsevat pientaloasutuksen keskellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) alue on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on luonnonsuojelualueelle rajausta (sl), muuntamolle rakennusalan rajausta ja ohjeellinen ulkoilureitti. Korttelin 33054 tontti 1 on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) ja tontit 10 ja 11 ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO), joiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,25.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Kaavamuutoksesta ei ole valmisteluaikana esitetty kirjallisia mielipiteitä. Yhteenveto kaavan valmisteluaikana saaduista lausunnoista on esitetty kaavaselostuksen kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 20.10.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.11.–14.12.2015.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistövirasto
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Ympäristölautakunnan ja kiinteistöviraston lausunnot kohdistuivat luonnonsuojelualueen ennallistamistoimenpiteiden aiheuttamaan vedenpinnan nousuun. Lausunnoissa todettiin, että ennallistamistoimenpiteet tulee suunnitella siten, ettei vedenpinnan nousu aiheuta haittaa suon vieressä oleville tai suunnitelluille uusille asuintonteille. Helsingin seudun



ympäristöpalvelut -konsernin lausunnossa todettiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Muutoin kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavamuutosta, mikäli ehdotuksen mukainen suojelualueen raja Perhekunnantien suuntaan säilyy paikallaan. Tämä mahdollistaa kadun tavanomaisen ylläpidon ja korjaamisen.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, rakennusvalvontavirasto ja ELY-keskus.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 15.12.2015 § 404

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavaehdotus vastaa luonnonsuojelualueen laajentamisen osalta ympäristökeskuksen asemakaavan muutoshakemusta. Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2008–2017 ja myös uudessa ohjelmassa 2015-2024 on esitetty, että Maununnevan luonnonsuojelualueen laajennetaan suokokonaisuuteen kuuluvalla pienialaisella luhtaisella ruo-



hokorvella. Asemakaavan muutoksessa tämä 0,09 hehtaarin kokoinen laajennusosa osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.

Maununnevan luonnonsuojelualueen hoidon tavoitteena on palauttaa suon vesitasapaino luonnontilaisemmaksi nostamalla suon vedenpintaa ja sitä kautta ennallistamalla kasvillisuutta. Ennallistamistoimenpiteet, kuten Maununnevan itäkoilliseen laskevan ojan patoaminen, nostavat vedenpintaa etenkin luonnonsuojelualueen pohjois- ja itäosissa.

Kaavamuutoksen ja rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei kaavamuutosalueen alueen uusille erillispientalotonteille aiheudu haittaa luonnonsuojelualueen ennallistamistoimenpiteiden aiheuttamasta vedenpinnan noususta.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.12.2015 § 523

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa olemassa olevaa luonnonsuojelualueetta laajennetaan. Alueen länsireunaan on suunniteltu kaksi uutta erillispientalotonttia. Luonnonsuojelualueen laidassa olevaa tonttia on vastavasti pienennetty ja osa tontista on liitetty luonnonsuojelualueeseen.

Nykyisen suojelualueen raja Perhekunnantien suuntaan säilyy paikallaan. Tämä mahdollistaa kadun tavanomaisen ylläpidon ja korjaamisen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemaavan muutosta nro 12359 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237



olli.haanpera(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.10.2015 § 288

HEL 2014-012297 T 10 03 03

Ksv 0740_35, Vannetie 63 ja 65, Juoksuhaudantie 37, karttaruudut 681494, 682494

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2015 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Maununneva) korttelin 33054 tonttien 1, 10 ja 11 sekä lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12359 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
suvi.hokkanen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi