



27.03.2019

Ärende/9

§ 115

Detaljplaneändring för Bergkullavägen i Kånala (nr 12506)

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1, 2, 3, 5 och 6 i kvarteret 32011 och gatuområde i 32 stadsdelen (Kånala) enligt ritning nr 12506, daterad 4.9.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsing-



27.03.2019

Ärende/9

forsregionens miljötjänster

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller ett kvartersområde för flervåningshus sydost om korsningen mellan Kånalavägen och Lillstuvägen. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga två nya bostadshus i sex respektive sju våningar. De befintliga flervåningshusen på området bevaras. En del av gatuområdet vid vändplatsen i den södra änden av Bergkullavägen ändras till kvartersområde för parkeringsplatser. En del av det sydvästra hörnet av en tomt i korsningen mellan Kånalavägen och Lillstuvägen ändras till gatuområde för en rondell som möjligen byggs i framtiden. Nybyggandet och gårdsarrangemangen styrs med planbestämmelser.

Det bildas 5 500 m² ny bostadsvåningsyta. Antalet invånare ökar med ca 140. Efter planändringen är tomternas exploateringsstal på området ca $e = 0,70$. Utan planändring är kvartersexploateringsstalet på området ca $e = 0,40$.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen är förenlig med den gällande nya generalplanen.

Höghusområdet öster om Kånalavägen är i huvudsak bebyggt på 1960-talet och i början av 1970-talet. Lamellhusen ligger glest i förhållande till varandra, och gårdsområdena mellan dem är halvöppna. Området gör ett lummigt intryck. Bilarna parkeras i huvudsak på tomterna på marknivå. På det område som är föremål för planering ligger fem flervåningshus i tre våningar. Husen saknar hiss. Öster om planeringsområdet ligger Kånalaparken och Lekparken Vähätupa.

För området gäller en detaljplan från år 1962.

Planeringsfaser

Kvartersområdena är privatägda. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.



27.03.2019

Ärende/9

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

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 4.5–4.6.2018. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Anmärkning

Påpekandena i anmärkningen gällde de nya byggnadernas höjd, den skugga de kastar och beaktande av den befintliga miljön i utarbetandet av planändringen.

I rapporten om växelverkan ingår ett sammandrag av anmärkningen mot planförslaget och ett genmäle till de påpekanden som framförts i anmärkningen.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. Helen Elnät Ab hade ingenting att invända mot planförslaget. HRM konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt. Ändringsförslaget kräver inte utbyggnad av vattenförsörjningen och inte heller att de befintliga vattenförsörjningsledningarna flyttas. Helen Ab och Samkommunen Helsingforsregionens trafik meddelade att de inte har någonting att yttra om planförslaget.

Kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljpanelösningen. Detaljpanelösningen höjer områdets värde. Staden får inkomster i form av markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

I detaljplanekartans bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

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

Till slut

Ett markanvändningsavtal undertecknades 29.1.2019.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens framställning.



27.03.2019

Ärende/9

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

För kännedom

Detaljpaneläggning
Stadsmiljönämnden

Postadress

PB 1
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



27.03.2019

Ärende/9

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.03.2019 § 172

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32011 tontteja 1,2,3,5 ja 6 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 4.9.2018 päivätyn piirustuksen numero 12506 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 08.11.2018 § 61

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Vuorikummuntie

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tonttien 91-32-011-1,91-32-011-2, 91-32-011-3, 91-32-011-5 ja 91-32-011-6 (Konala) omistajan Asunto Oy Vuorikummun (Y-tunnus 0221755-3) kanssa liitteen 2 mukaisen maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA132-7)

Päätöksen perustelut

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Sopimuksen kohde ja maanomistus



27.03.2019

Ärende/9

Sopimus koskee Konalassa sijaitsevia rakennettuja asuinkerrostalojen korttelialueen tontteja 32011/1 - 3, 5 ja 6 (AK). Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 650 k-m².

Tontit omistaa Asunto Oy Vuorikumpu.

Vireillä oleva asemakaavan muutos

Tonteilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12506, joka mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Tontista 32011/1 osa muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten.

Korttelin asuntokerrosala kasvaa muutoksessa 5 500 k-m² ja asukasmäärän lisäys on arviolta noin 140 asukasta.

Kaupungin omistamasta katualueesta osa muutetaan autopaikkojen korttelialueen tontiksi 32011/12, joka osoitetaan korttelin 32011 asukkaiden käyttöön.

Kaavamuuotos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva maankäyttösopimus ja esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksina kaupungille korvausta 805 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 67 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

Rahakorvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan pysäköintitontin

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki on sitoutunut vuokraamaan maanomistajalle tai määräämälleen katualueesta 91-32-9901-0 noin 206 m²:n suuruisen, tulevan kaavamutoksen mukaisen LPA-tontin 32011/12.



27.03.2019

Ärende/9

Tontti tullaan vuokraamaan vuokraushetkellä vallitsevien ja kaupungin hyväksymien autopaikoitusalueita koskevin vakioehdoin.

Alueluovutus

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-32-011-1 rasitteista vapaana noin 67 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määrääjän korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 §685 perusteella.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäytösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisuuteen saakka.

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 04.09.2018 § 417

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.9.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Kotala) korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



27.03.2019

Ärende/9

info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Pää-
töksenteko.

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - YIT Rakennus Oy, c/o Asunto Oy Vuorikumpu:
5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.03.2018 § 13

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565_4

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12506 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala.
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12506
Kaupunginosa: 32 Konala



27.03.2019

Ärende/9

Kartoituksen työnumero: 4/2018
Pohjakartta valmistunut: 24.1.2018
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi