



24.04.2019

Ärende/7

## § 133

### Detaljplaneändring för Porträttgatan i Kårböle (nr 12504)

HEL 2017-010533 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 33399 och gatuområde i 33 stadsdelen (Kårböle, Kungseken) enligt ritning nr 12504, daterad 10.4.2018 och ändrad 11.2.2019, 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 12504 kartta, päivätty 10.4.2018 (nimiö päivitetty 11.2.2019)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 selostus, päivätty 10.4.2018, täydennetty 11.2.2019
- 3 Päättöshistoria (HSY-kuntayhtymän kannanotto)

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Elnät Ab  
Helen Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

##### Bilagor till utdrag

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

#### Beslutsförslag



24.04.2019

Ärende/7

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för kvarteret vid Porträttgatan och en del av gatuområdet för Kungseksbranten. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga flervåningshus i trä i 3–5 våningar och ansluta ett för gatuplaneringen onödigt gatuområde till tomten och parken.

Målet är att bebygga kvarteret, som har ett viktigt läge med tanke på stadsbilden, mer effektivt än i den gällande detaljplanen och avgränsa huvudgatan tätare samt förlägga närservice till området. I detaljpanelösningen framhävs ekologiskt hållbara lösningar i syfte att motverka klimatförändringen och främja anpassningen till de varierande klimatförhållandena.

Den totala våningsytan i området uppgår till 7 700 m<sup>2</sup>, varav 3 700 m<sup>2</sup> utgör ny våningsyta. Dessutom ska affärslokaler på 100 m<sup>2</sup> vy byggas vid huvudgatan. Antalet invånare ökar med ca 100 jämfört med den gällande detaljplanen och det totala antalet invånare uppgår till ca 200 personer. Med anledning av grundvattenförhållandena förverkligas invånarparkeringen på tomterna i form av en parkeringsanläggning ovan jord som täcks med ett gårdsdäck. Tomternas genomsnittliga exploateringsstal (e) är 0,96.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer den gällande generalplanen med rättsverkningsningar och bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål.

Området består i huvudsak av skog som har planlagts för byggande av bostäder men fortfarande används för rekreation. Den gällande detaljplanen gör det möjligt att bygga flervåningshus i tre och fyra våningar vid Kungseksbranten och i övrigt ska fristående småhus i två våningar byggas i kvarteret. För området gäller två detaljplaner från åren 2013 och 2014.

Helsingfors stad äger området. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

## Planeringsfaser och växelverkan

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

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 27.4–28.5.2018.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.



24.04.2019

Ärende/7

## Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav utlåtande om detaljplaneförslaget. HRM konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt. I nordöstra delen av tomten finns en vattenledning, ett spillvattenavlopp och ett dagvattenavlopp, vilka är i drift och stannar under den nya byggnadsytan. Det är möjligt att sluta använda ledningarna för vattenförsörjning när gatuområdena norr om tomten och de planerade ledningarna för vattenförsörjning på dessa har blivit färdiga.

Helen Ab och Helen Elnät Ab meddelade att de inte har någonting att yttra.

## Till slut

Beteckningarna och bestämmelserna på detaljplanekartan har inte ändrats efter det offentliga framläggandet.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljösektorns detaljplanläggningstjänsts justerade framställning.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 kartta, päivätty 10.4.2018 (nimiö päivitetty 11.2.2019)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 selostus, päivätty 10.4.2018, täydennetty 11.2.2019
- 3 Päättöshistoria (HSY-kuntayhtymän kannanotto)

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

**Utdrag**  
Närings-, trafik- och mil-

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext



24.04.2019

Ärende/7

jöcentralen i Nyland

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3

Helen Elnät Ab  
Helen Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Detaljpaneläggning

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.04.2019 § 234

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaan-  
tammi) korttelin 33399 ja katualueen asemakaavan muutoksen  
10.4.2018 päivätyn ja 11.2.2019 muutetun piirustuksen numero 12504  
mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 11.2.2019

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11



24.04.2019

Ärende/7

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 10.4.2018 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33399 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504.

Asemakaavoituspalvelu toteaa, ettei kaavakartan merkintöihin tai määräykseen ole tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 33399 (A, AO) Muotokuvankadun varrella sekä osaa Kuninkaantammenrinteen katualetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa 3–5-kerroksisten puukerrostalojen rakentamisen (AK) sekä katusuunnittelun kannalta tarpeettomaksi jääneen katualueen liittäminen tonttiin ja puistoon.

Tavoitteena on korttelin rakentaminen nykyistä asemakaavaa tehokkaammin kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ja pääkadun tiiviimpi rajaaminen, sekä lähipalveluiden sijoittuminen alueelle. Kaavaratkaisussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi.

Alueelle tulee kerrosalaa yhteensä 7 700 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup> pääkadun varteen. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 100, kokonaismäärä on noin 200 asukasta. Pohjavesiolosuhteista johtuen asukaspysäköinti toteutetaan tonteilla maanpäällisenä pysäköintilaitoksena, joka katetaan pihakannella. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,96$ .

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Kuninkaantammen lounaisosassa ja rajautuu Helene Schjerfbeckin puistoon, Muotokuvankatuun ja Kuninkaantammenrinteen kokoojakatuun.

Alue on pääosin asuntorakentamiseen kaavoitettua, mutta edelleen virkistyskäytössä olevaa metsää. Nykyisen asemakaavan mukaan Kuninkaantammenrinnettä reunustaa kolme- ja nelikerroksinen kerrostalo ja



24.04.2019

Ärende/7

muu osa korttelia tulee toteuttaa kaksikerroksisina erillispientaloina. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2013 ja 2014.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin rakentamisen tehokkaammin nykyiseen kaavaan verrattuna. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 10.4.2018 ja lautakunta päätti 10.4.2018 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti lausunnossaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Tontin koillisosassa sijaitsee käytössä olevat vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka jäävät asemakaavamuutoksen mukaisen uuden rakennusalan alle. Vesihuoltolinjat voidaan hylätä, kun tontin pohjoispuoliset katualueet ja niille suunnitellut vesihuoltolinjat on rakennettu.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



24.04.2019

Ärende/7

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.04.2018 § 183

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 10.4.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelia 33399 ja katualuetta.
- Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi



24.04.2019

Ärende/7

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264  
suvi.tyynila(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.02.2018 § 11

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12504 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela.  
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12504  
Kaupunginosa: 33 Kaarela  
Kartoituksen työnumero: 45/2017  
Pohjakartta valmistunut: 3.11.2017  
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

Anni Karhunen, kiinteistöinsinööri, puhelin: 310 29076  
anni.karhunen(a)hel.fi  
Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi