



26.08.2020

Ärende/8

§ 185

Detaljplaneändring för Baggbölevägen 59 och 81 samt Ripukärrsvägen 59 (nr 12233)

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 34089 och tomterna 19 och 28 i kvarteret 34163 i 34 stadsdelen (Baggböle, Västra Baggböle) enligt förslaget till detaljplaneändring nr 12233, daterat 4.6.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 4.6.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019, täydennetty 4.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

De som sökt detaljplaneändring

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjäms-

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



26.08.2020

Ärende/8

ter

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Baggbölevägens omgivning utvecklas i samverkan med tomtägarna till en levande centralgata i Västra Baggböle, längs med vilken det finns tätare byggande, tjänster och boende än i omgivningen.

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tre tomter som ligger i Västra Baggböle längs med Baggbölevägen, norr söder och norr om Ring I. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga bostadshus i högst fyra våningar vid Baggbölevägen. Bilplatserna ordnas beroende på tomtlösningen antingen huvudsakligen i konstruktioner eller som ytparkering. Till våningen på gatuplanet i flervåningshusen längs med Baggbölevägen ska förläggas affärs-, kontors- eller arbetslokaler som öppnar sig mot Baggbölevägen. Tack vare detaljplaneändringen kan verksamheten vid Elisa Abp:s nuvarande telefoncentral fortsätta.

Kvartersområdet för bostadshus består av två tomter. Det beräknade exploateringsstalet på tomten 34163/19 är $e = 0,6$ och på tomten 34163/28 är det $e = 1,0$. På tomten 34089/25, som ligger längre bort från dessa, är det beräknade exploateringsstalet $e = 0,77$. Detaljplaneändringen höjer exploateringsstalet på alla tomter.

I detaljplaneändringen bildas totalt 3 310 m² våningsyta. Bostadsvåningsytan är 3 120 m² och våningsytan för kontor och arbetslokaler som inte orsakar miljöstörningar är 190 m². Av bostadsvåningsytan kan 320 m² anvisas för lokaler som betjänar samhällsteknisk försörjning. Helhetsvåningsytan ökar i förhållande till våningsytan som de gällande detaljplanerna tillåter, som är 1 678 m². Antalet invånare ökar med ca 50.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål på så sätt att bostadsproduktionen främjas och företagen erbjuds mångsidiga verksamhetsplatser. Det lokala utbudet av olika bostadstyper kan göras mångsidigare med hjälp av nya bostäder. Längs med den lokala centralgatan, i byggnadernas entrévåning, är det möjligt att bygga lokaler för olika slags företag.



Detaljpanelösningen följer Generalplan för Helsingfors 2016, och den har utarbetats i enlighet med planeringsprinciperna för markanvändningen vid Baggbölevägen som stadsplaneringsnämnden har godkänt 11.11.2014.

Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten 34163/28 finns för tillfället ett bostadshus i två våningar som har färdigställts 1956 samt en liten affärsbyggnad som har färdigställts 1989. På tomten 34163/19 finns ett bostadshus i en våning som har färdigställts 1960. På tomten 34089/25 finns för tillfället en telefoncentralbyggnad i två våningar som också har kontorslokaler. Byggnaden har färdigställts 1955. Telefoncentralens tekniska lokal är en hallaktig byggnad i en våning. På mellersta delen av tomen finns en telemast.

För området gäller två detaljplaner från åren 1965 och 1981.

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på basis av ansökningar och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökandena. Den första ansökan, som gäller tomten 34089/25, lämnades redan år 2012 och den avancerade till utkastsfasen. Senare fogades två andra ansökningar från år 2017 till den.

Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljpanelösningen genomförs medför inga kostnader för staden, men det höjer områdets värde.

I detaljplaneområdet har tomten 34089/25 varit föremål för ett förfarande med markanvändningsavtal, som har avslutats med tomtchefens beslut 29.4.2020, § 28. Avtalet undertecknades 3.8.2020.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, och bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Helen Elnät Ab och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning. Som s.k. externa parter räknades då (2013) byggnadskontoret och stadens miljöcentral, som numera är en del av stadsmiljösektorn.



Miljöcentralen uppmärksammade att man i beredningen av detaljplanen bör beakta olägenheterna gällande buller- och luftkvalitet från trafiken på Baggbölevägen för det planerade boendet. Om projektet utarbetades tilläggsutredningar och, utifrån dem, anvisningar för den fortsatta planeringen. HRM:s påpekande gällde dagvatten- och avloppsvattenledningarna vid Lepolavägen och det har beaktats i detaljplanearbetet så att en beteckning för ledningsgränd upptas på tomten 34089/25 på detaljplanekartan.

Åsikter

Två åsikter mottogs om programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet (2013). Pakilan Kiinteistönömistajain yhdistys hade inget att påpeka. Pakila-Seura ry ansåg i sin åsikt att effektiviseringen av området längs Baggbölevägen förutsätter gemensamma spelregler och principer.

Med anledning av åsikterna inledde stadsplaneringskontoret arbetet för att ta fram planeringsprinciper för markanvändningen i området längs Baggbölevägen, som nämnden godkände 11.11.2014.

Åsikterna om det kompletterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde huvudsakligen den föreslagna detaljpanelösningens olämplighet för området och lösningarna som presenteras i referensplanen. I åsikterna ansågs att Baggböleområdet är ett småhusområde och att ett effektivare byggande inte lämpar sig för området. De planerade byggnaderna betraktades som för höga, skuggande och för närliggande i förhållande till granntomternas gränser, vilket försvagar deras integritet.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet bl.a. så att bilplatserna för tomten på Baggbölevägen 59 inte placeras vid tomtens södra gräns.

Det kompletterade programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet var föremål för 10 skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 14.3–12.4.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden. I skrivelsen uttrycktes motstånd mot det nya byggandet och vyn över de omgivande tomterna från byggnadernas fönster och balkonger.



26.08.2020

Ärende/8

Dessutom gav Helsingfors Elnät Ab och HRM utlåtanden om detaljplaneförslaget, men i dem fanns ingenting att påpeka.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

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

Med beaktande av målen med planen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

Mera ingående motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 4.6.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019, täydennetty 4.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Asemakaavan muutoshakemus Pakilantie 81
- 4 Asemakaavan muutoshakemus Ripusuontie 59
- 5 Asemakaavan muutoshakemus Pakilantie 59
- 6 Maankäytösopimus allekirjoituksin nro 12233

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



26.08.2020

Ärende/8

De som sökt detaljplaneändring

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

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

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Detaljplaneläggning
Detaljplaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2020 § 410

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34089 tontin 2 sekä korttelin 34163 tonttien 19 ja 28 asemakaavan muutoksen 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2019 § 303

HEL 2012-013959 T 10 03 03



26.08.2020

Ärende/8

Hankennumero 0741_18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34089 tonttia 25, korttelin 34163 tontteja 19 ja 28.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 2 000 euroa

Asunto Oy Ripusuontie 59: 2 000 euroa

Elisa Oyj: 2 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.03.2019 § 20

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Päätös



26.08.2020

Ärende/8

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12233 pohjakartan kaupunginosassa 34 Pakila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12233
Kaupunginosa: 34 Pakila
Kartoituksen työnumero: 26/2018
Pohjakartta valmistunut: 30.10.2018
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 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.11.2013

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1122-00/13 8.11.2013 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Pakilan tonttia (34089/25) osoitteessa Pakilantie 59.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.



26.08.2020

Ärende/8

Lisätietojen antajat osallistuvat kaavoitusprosessiin rakennusviraston edustajina tarvittaessa.

Lisätiedot

Eeva Rapola, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39542
eeva.rapola(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi