



16.06.2021

Ärende/14

§ 196

Detaljplan och detaljplaneändring för Hästbergsvägen 28-32 och Knysnäsvägen 44 m.m. i Degerö (nr 12615)

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplan för tomterna 23–30 i kvarteret 49229 i 49 stadsdelen (Degerö) och detaljplaneändring för vattenområde i 49 stadsdelen (Degerö) enligt ritning nr 12615, daterad 29.9.2020, 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 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1



16.06.2021

Ärende/14

	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 5
De som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller oplanlagda lägenheter vid Hästbergsvägen 28, 30 och 32 och Knysnäsvägen 44 och en del av vattenområdet 91-412-876-2 i Jollas, Degerö, i ändan av Knysnäset som sträcker sig mot havet.

Detaljplanen medger att strandlägenheterna vid Hästbergsvägen 28–32 och sydvästra delen av lägenheten vid Knysnäsvägen 44 kompletteras med småskaligt bostadsbyggande, och den tryggar samtidigt att de värdefulla särdragen i området blir bevarade.

Detaljpanelösningen är särskilt ägnad att trygga att området vid Hästbergsvägen blir skyddat och bevarat och att avgöra kvantiteten och kvaliteten på kompletteringsbyggandet i enlighet med generalplanens styreffekt.

I området har planerats sex fristående hus på strandlägenheterna vid Hästbergsvägen 28–32 och radhus i sydvästra delen av lägenheten vid Knysnäsvägen 44. Detaljplanen för med sig att lägenheterna ombildas till tomter.

Våningsytan vid Hästbergsvägen 28–32 uppgår till 525 m². Detaljpanelösningen leder till att våningsytan ökar med 1 588 m² och exploateringsstalet (e) på tomterna blir 0,35. Våningsytan vid Knysnäsvägen 44 uppgår till 1 600 m². Detaljpanelösningen leder till att våningsytan ökar med 515 m² och exploateringsstalet (e) på tomten blir 0,32.

Det har blivit aktuellt med kompletteringsbyggande i Jollas på Degerö i och med Generalplan 2106 för Helsingfors och utvidgningen av Helsingfors centrum österut. Planerna att komplettera lägenheterna med småskaligt bostadsbyggande har anpassats till omgivningens anda.



Att detaljplanelösningen genomförs har speciellt den effekten att den tryggar skyddet av det befintliga området och byggnadsbeståndet, för-tätar områdets befintliga byggnadsbestånd och tillför området ett nytt tidsskikt.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål när det gäller kompletteringsbyggande.

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett bostadsdominerat område med beteckningen A4. Området utvecklas i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrottstjänster och när-service. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak under 0,4. I genomsnitt 70 % eller mer av områdets areal utgör kvartersmark.

Enligt generalplanens temakarta över Kulturmiljöer är det på 1950-talet bebyggda området vid Hästbergsvägen ett område som med stöd av detaljplanen ska skyddas och bevaras och det hör till helheten med kulturellt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefulla områden i Helsingfors.

Behandlingen av strandområdet i detaljplanelösningen är i linje med det strandstråk som är angivet på temakartorna Det maritima Helsingfors och Grönnätverk i Generalplan 2016 för Helsingfors. Enligt den underjordiska generalplanen nr 11830 för Helsingfors från 2011 är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Detaljplanelösningen följer generalplanerna ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

Hästbergsvägen 28–32 och Knysnäsvägen 44 är för nävarande lägenheter som gränsar till ett vattenområde. Husen vid Hästbergsvägen 28, 30 och 32 liksom också de övriga husen i området vid Hästbergsvägen är exempel på ett enhetligt typhusområde från återuppbyggnadstiden med egnahemshus av typ nr 957 ritade av Toivo Jäntti vid Puutalo Oy.

Landskapsvärdena i området är unika och värdefulla. Enligt Helsingfors stads klassificering hör området till de sju bäst bevarade småhusområdena från återuppbyggnadstiden. Området vid Hästbergsvägen är i detaljplanen nr 9240 från 1991 upptaget som kvartersområde för fristående småhus, där det kulturhistoriska och landskapsmässiga värdet ska bevaras.

Vid Knysnäsvägen 44 finns en radhuslänga i två våningar från 1977, som är byggd enligt de dåtida planeringsidealerna och som trots en ombyggnad av taket har bevarat sina särdrag.



Detaljplaneområdet saknar detaljplan, fränsett vattenområdet, för vilket detaljplanen ovan från 1991 gäller. Miljöministeriet beslutade 1991 att inte fastställa detaljplanen i fråga om de aktuella lägenheterna.

Lägenheterna är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats med anledning av detaljplaneansökningar och innehållet i den har diskuterats med de sökande.

Kostnader för detaljplanelösningen

Att detaljplanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.

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 Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning och stadsmuseet i kultur- och fritidssektorn.

Myndighetsställningstagandet om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde möjligheterna att bevara kulturmiljöns särdrag och att anpassa nybyggandet till miljön från återuppbyggnadstiden, och specialbestämmelser om detta föreslogs bli tillagda i detaljplanen. Påpekandena i ställningstagandet har beaktats under planläggningsarbetet så att detaljplanebestämmelser har lagts till och preciserats på dessa punkter.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde kulturmiljön och målen för skydd av den, landskapet, användningen av stränderna, rekreativsområdena och mängden sådana, en jämlik behandling, ett förmodat myndighetsfel och höjderna och kvantiteten i fråga om tillbyggandet. Åsikterna har beaktats under planläggningsarbetet så att detaljplanebestämmelser har lagts till och preciserats, att nybyggnaderna har anpassats till omgivningen med hänsyn till miljövärdena och att höjden på radhuslängan vid Knysnäs väg 44 har sänkts från tre till två våningar och byggnadsmassan har förkortats och flyttats. Det lämnades in tre skriftliga åsikter.



Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 27.4–26.5.2020, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Mot detaljplaneförslaget gjordes fem anmärkningar, av vilka en var en petition (undertecknad av totalt 32 personer). Påpekandena i anmärkningarna gällde området kulturhistoria, skyddsvärdena och -målen, strandstråket och byggandet på stranden, konsekvenserna för landskapet, rekreationsområdena och mängden sådana, en jämlik behandling av invånarna och nybyggnadsvolymen.

I anmärkningarna påpekas det bl.a. att miljöministeriet 1991 beslutade att inte fastställa en motsvarande detaljplan i fråga om de tomter som sträcker sig till stranden och då var ett av skälen att strandområdet vid havet intill lägenheterna var upptaget som rekreationsområde i den gällande regionplanen med ett friluftstråk runt udden. Då antalet invånare ökar har stråket nu rent av en större betydelse.

Stadsmuseet och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav myndighetutlåtanden om detaljplaneförslaget. Påpekandena i utlåtandena gällde beaktande av stadsmuseets handledning i detaljplanarbetet och anslutningen av tomterna till det allmänna va-nätet med privata servisleddningar. Stadsmuseet framhöll i sitt utlåtande 25.5.2020 att detaljplanebestämmelserna har utvecklats så mycket sedan utkastfasen att museet inte längre hade något att invända. Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och Helen Elnät Ab meddelade dessutom att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Med beaktande av målen för detaljplanen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av de anmärkningar som framförts i samband med det offentliga framläggandet.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar, bestämmelser och övriga material efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post, vid möten och per telefon.



16.06.2021

Ärende/14

Närmare motiveringar

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

Fortsatta åtgärder

Enligt nämndens framställning hänför sig förfarande med markanvändningsavtal till detaljplaneområdet eller en del av detta. Förfarandet ska slutföras innan detaljplanen godkänns. Stadsstyrelsen godkände 26.4.2021 nya markpolitiska principer för markförvärv och detaljplaneläggning (Mapo 2-beslutet). När det gäller den ekonomiska nyttan för markägaren höjdes då nedre gränsen som kräver förhandlingar om ett markanvändningsavtal från 0,5 miljoner euro till 1 miljon euro i fråga om bostadstomter. Lägenheterna i området för detaljpanelösningen har trots att de saknar detaljplan behandlats som faktiska tomter, och därför tillämpas Mapo 2-beslutets bestämmelser om detaljplaneändring på dem. Enligt en utredning från stadsmiljösektorn överskrider den nytta som detaljpanelösningen innebär för markägarna enligt kalkylerna inte 1 miljon euro med de olika avdrag som ska beaktas. Avtalsförhandlingarna behöver därför inte slutföras vad denna detaljplan beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 kartta, päivätty 29.9.2020
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12615 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.4.2020, täydennetty 29.9.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



16.06.2021

Ärende/14

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

De som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

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

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.05.2021 § 407

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tonttien 23–30 asemakaavan ja 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesialueen asemakaavan muuttamisen 29.9.2020 päivätyn piirustuksen nro 12615 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



16.06.2021

Käsittely

31.05.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Sanna Vesikansa

Esteellisyyden syy: edustusjäviys (hallintolaki 28.1 § 2 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2020 § 578

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Hankennumero 5325_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.9.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12615 hyväksymistä. Asemakaava koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49229 tontteja 23–30. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) vesialuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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



16.06.2021

Ärende/14

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

Käsittely

06.10.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Maria Isotupa. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

29.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.5.2020

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Hepokalliontie 28–32 ja Puuskaniementie 44 vesialueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotusta. Kaupunginmuseo on tutustunut aineistoon tarkastellen hanketta rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa museo fokusoitui sisällössään kaavaluonnoksen ja alueen kulttuuriympäristöarvon väliseen ristiriitaan, joka kaipasi enemmän ohjausta koskien olemassa olevien rakennusten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Museon kaipaamia ohjausinstrumentteja on kaavaehdotuksessa pääosin muutettu museon esittämään suuntaan; kaavamääräyksiä on lisätty, tarkennettu ja täsmennetty, lisäksi uudisrakennuksia on sovitettu olevaan ympäristöön sen kulttuuriarvot huomioiden.



16.06.2021

Suhteuttaen tehtyjä kaavatäsmennyksiä kaavasta antamaansa luonnoslausuntoon ja alueen kulttuuriympäriarvoihin, katsoo kaupunginmuuseo, ettei sillä ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuuseo Kulttuuriperintöyksikkö 22.11.2019

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.04.2020 § 20

HEL 2012-011594 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12615 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12615
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnumero: 6/2020
Pohjakartta valmistunut: 25.2.2020
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

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