



24.08.2022

Ärende/14

§ 208

Detaljplaneändring för Brofogdevägen 9–11 och Kullatorpsvägen 18–20 i Äggelby (nr 12742)

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1 och 2 i kvarteret 28057 och tomterna 1 och 2 i kvarteret 28167 i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen) enligt ritning nr 12742, daterad 16.11.2021, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021, päivitetty Kylk:n 16.11.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 4 Muistutukset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

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

De som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-



24.08.2022

Ärende/14

Kymp/Ekonomistöd	ralplan, detaljplan, byggnadsordning
Den som begärt besked	Förslagstext
om beslutet	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller sammanlagt fyra flervåningshustomter som tillhör två bostadsaktiebolag på Brofogdevägen 9–11 och Kullatorpsvägen 18–20. Detaljpanelösningen möjliggör bygget av ett nytt flervåningshus i vardera objektet. En affärsbyggnad i en våning på tomten vid Kullatorpsvägen 18–20 ska rivas. Resten av de befintliga byggnaderna bevaras.

Målet med detaljpanelösningen är att möjliggöra kompletteringsbyggnad på tomterna i ett område med bra kollektivtrafikförbindelser.

Avsikten med detaljpanelösningen har i synnerhet varit att få de nya byggnaderna att passa in i stadsbilden och omgivningen i ett område där stadsstrukturen är jämnhög och huvudsakligen utgörs av flervåningshus med fyra våningar.

Den nya bostadsvåningsytan är sammanlagt 2 240 m². Dessutom omdisponeras nuvarande affärslokaler på 960 m² vy för boende. Det ska finnas sammanlagt 540 m² vy affärslokaler på tomterna. Vid Kullatorpsvägen är tomternas exploateringstal sammanlagt $e=1,10$ och för tomten med den nya byggnaden är det $e=1,20$. Vid Brofogdevägen är tomternas exploateringstal sammanlagt $e=0,82$ och för tomten med den nya byggnaden är det $e=1,14$. Antalet invånare ökar med ca 80.

När detaljpanelösningen genomförs ökar antalet bostäder nära Äggelby centrum, som är en knutpunkt för spårtrafiken.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är tomterna betecknade som bostadsdominerat område med beteckningen A3 (tomtexploateringstalet huvudsakligen $e=0,4-1,2$). Enligt Helsingfors underjordiska generalplan för 2021 är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden där bergsytan ligger på 0–20 meters djup. Den nu utarbetade detaljplanelösningen stämmer överens med dessa generalplaner.



24.08.2022

Ärende/14

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att öka antalet bostäder nära Åggelby centrum vid goda trafikförbindelser.

Områdets förutsättningar och nuläge

I området gäller detaljplan nr 3133 (godkänd 5.10.1953). I detaljplanen har tomterna anvisats för bostäder och/eller affärslokaler. För tomterna anges byggnadsytor för byggnader med högst en respektive tre våningar. Enligt markanvändnings- och bygglagen motsvarar 1 våningen en ovanjordisk källare av det slag som den tidigare byggnadslagen möjliggjorde. Därmed får bostadshusen fyra våningar.

Tomterna är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på basis av ansökningar och innehållet i lösningen har förhandlats fram med representanten för de sökande.

Kostnader för detaljplanelösningen

Detaljplanelösningen medför inga direkta kostnader för staden.

Detaljplaneändringen höjer områdenas värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren.

Markanvändningsavtalen godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 8.2.2022 (§ 11) och 15.2.2022 (§ 12). Avtalen undertecknades 21.3.2022 och 30.6.2022.

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.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters vattenförsörjning (HRM)

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde ledningar och brandräddning.



24.08.2022

Ärende/14

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde bl.a. byggnadernas höjd och massivitet, storleken på affärslokalen, trädbeståndet och parkeringsplatserna. I åsikterna konstaterades också att kompletteringsbyggande i sig är välkommet.

Det kom in 7 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 23.8–21.9.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde bl.a. höjden på den nya byggnaden som planerats på tomten vid Brofogdevägen, beskrivningens skuggplaner samt byggnadernas fönster, som orsakar problem för fåglar.

Inga utlåtanden lämnades om detaljplaneförslaget. HRM och Helen El-nät Ab meddelade att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna mot förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som har framförts i anmärkningarna har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar 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.

Närmare motiveringar

Detaljplanens konsekvenser och de närmare motiveringarna till planen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



24.08.2022

Ärende/14

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12742 kartta, päivätty 16.11.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12742 selostus, päivätty 16.11.2021, päivitetty Kyhk:n 16.11.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 23.8.2021, täydennetty 16.11.2021
- 4 Muistutukset

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 17.6.2020
- 5 Kaavamuutoshakemus 6.2.2020
- 6 Maankäyttösopimus Mäkitorpantie (ak 12742)
- 7 Maankäyttösopimus Siltavoudintie (ak nro 12742)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4
De som sökt detaljplaneändring	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd Den som begärt besked om beslutet	Förslagstext Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom



24.08.2022

Ärende/14

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.08.2022 § 543

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28057 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tonttien 1 ja 2 asemakaavan muutoksen 16.11.2021 päivätyn piirustuksen nro 12742 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 634

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Hankennumero 0741_35

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.11.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12742 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28057 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tontteja 1 ja 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



24.08.2022

Ärende/14

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o As Oy Mäkitorpantie 18-20: 4 500 euroa
 - o As Oy Siltavoudintie 19-21: 4 500 euroa

Käsittely

16.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Sari Ollila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ollila(a)hel.fi

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548
heikki.salko(a)hel.fi

Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti, puhelin: 31026323
milja.halmkrona(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.08.2021 § 30

HEL 2020-001590 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12742 pohjakartan kaupunginosassa

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



24.08.2022

Ärende/14

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12742
Kaupunginosa: 28 Oulunkylä
Kartoituksen työnumero: 9/2021
Pohjakartta valmistunut: 3.5.2021
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

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065
antti.soljanto(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi