



29.08.2012

Kaj/24

§ 241

Detaljplaneändring för tomten 37026/3 i Bocksbacka (nr 11977)

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 37026 i 37 stadsdelen (Bocksbacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11977, daterad 17.6.2010.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 37026 i 37 stadsdelen (Bocksbacka) enligt



29.08.2012

Kaj/24

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11977,
daterad 17.6.2010.

Sammandrag

Tomten är belägen vid Eskosvägen 4.

Detaljplaneändringen möjliggör nybyggande på tomten för flervåningshus 37026/3. Byggrätten omfattar 7 700 m² vy, varav 3 480 m² vy utgör ett tillskott. Det har planerats att fyra flervåningshus ska uppföras vid Eskosvägen. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är mindre än de andra och där planeras terrassbostäder. Infarten sker från Eskosvägen, i södra delen av tomten.

Föredraganden

Frågan om en detaljplanerändring väckt

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv.

Utgångspunkter

Allmän områdesbeskrivning

Tomten är belägen vid Eskosvägen, som är huvudgata i Bocksbacka. Ett bostadshus för äldre revs där våren 2009. Huset var från 1960-talet. Det finns inga andra byggnader på tomten. Eskosvägen kantas av en livskraftig trädrad, och i sydvästra delen av tomten finns en sluttning med träd som också är livskraftiga.

Tomten gränsar i väster till en daghemstomt (37026/6). Där finns en daghemsbyggnad från början av 1900-talet som har skyddsbebyggelsen sr-1 i detaljplanen. Servicehuset Matilda på tomten 37057/10 (Madetojagränden 3) byggdes till och renoverades år 2005. Den kommersiella servicen i Bocksbacka finns huvudsakligen i ett nytt bostads- och köpcentrum söder om planeringsområdet. Första våningen i husen på östra sidan Eskosvägen inrymmer också affärslokaler. Hälsovårdstjänsterna är förlagda till Malm.

Området är i stadens ägo.

Miljöstörningar

Området är utsatt för buller främst från trafiken på Eskosvägen. Trafikvolymen är på Eskosvägen för närvarande ca 10 500 fordon per dygn. Enligt en bullerutredning från år 2007 hörs trafikbullret på Ring I och stambanan, vilka löper längre bort, inte nämnvärt i området.

Samhällsteknisk försörjning

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Tomten 37026/3 är ansluten till nätet av ledningar för den samhällstekniska försörjningen. Norra delen av tomten är belägen vid fjärrvärmestunneln Nordsjö–Böle inne i berget.

Grund

Tomten är huvudsakligen lerområde med ett lerskikt som är över 3 m tjockt. Lerskiktet är tjockast i södra delen av tomten, upp till ca 10 m. Vid västra och norra tomtgränsen finns platser med sanddominerade grova mineraljordarter. Berget är där nära markytan.

Grundvattennivån är som högst ca +10,3 på det ställe på tomten där det finns ett observationsrör. Den naturliga grundvattennivån bibehålls genom att det läckvatten som rinner in i fjärrvärmestunneln återinfiltreras i markskikten via en infiltrationsbrunn i norra delen av tomten. Det har planerats att infiltrationsbrunnen ska få ett bräddavlopp på den ungefärliga nivån +12,5. Denna nivå förmodas motsvara nivån i brunnens närmaste omgivning.

Generalplan och detaljplan

Området är upptaget som område dominerat av flervåningshus (bostäder, verksamhetslokaler) i Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trätt i kraft 23.12.2004 i området).

I den gällande detaljplanen (fastställd 7.11.1986) är tomten 37026/3 kvartersområde för flervåningshus (AK). Exploateringstalet är 0,50 och motsvarar 4 220 m² vy. Husen får ha högst tre våningar.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Byggrätten omfattar 7 700 m² vy (ett tillskott på 3 480 m² vy). Det maximala antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är en takvåning som är mindre än de andra.

Målet är ett nytt urbant och fräscht bostadskvarter med punkthus som kompletterar det lamellhusdominerade området med flervåningshus vid Bocksbacka station. Planeringen utgår från att Bocksbacka centrum ska lyftas fram i stadsstrukturen och att stadsmiljön ska förbättras och områdesidentiteten stärkas där.

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Detaljplanen baserar sig på fyra tärningsliknande husmassor vid Eskosvägen. Antalet våningar varierar mellan fem och sju. Högsta våningen är en takvåning som är mindre än de andra. Det blir ytparkering, och antalet bilplatser ska vara 1 bp/140 m² vy.



Husen är tydligt svängda i förhållande till Eskosvägens sträckning. Orsakerna är både funktionella och stadsbildsmässiga. Tack vare att husen är riktade mer söderut vetter bostäderna mot bättre väderstreck. Den kompakta husfronten blir samtidigt luftig, och de boende i bostäderna på andra sidan gatan får inte sitt privatliv kränkt. Ingångarna till trapphusen kan vetta mot de öppna platser som på ett naturligt sätt bildas på norra sidan. Att det blir husknutar och öppna platser växelvis gör att den traditionella stadsstrukturen med sina lamellhus i Bocksbacka får ett nytt inslag. Samtidigt får stadsbilden vid Eskosvägen en intressant rytm. Gårdsplanen nås via mellanrummen mellan husen. Kullen och den skyddade byggnaden väster om tomten kommer att synas från Eskosvägen också i framtiden. Ljus färgad puts, färgad betong eller motsvarande ska användas som fasadmateriäl. Det ska mellan de tärningsliknande husmassorna finnas låga murar som skyddar gårdsplanen för trafikbullret på Eskosvägen. Områden för utevistelse och lek som ligger på en högre nivå än gårdsplanen i övrigt gör att tomten får en trädgårdsliknande backig gårdsplan. Denna är avskild från parkeringsplatsen med en låg mur och genom nivåskillnad.

Trafik

Infarten till tomten sker från Eskosvägen. De nya bostadshusen orsakar en ökning med ca 300 fordon per dygn i det omgivande trafiknätet. De närmaste busshållplatserna finns vid Eskosvägen, och Bocksbacka station ligger ca 150 m söder om planeringsområdet.

Service

Det finns serviceställen i Bocksbacka centrum.

Samhällsteknisk försörjning

Tomten kan anslutas till det befintliga nätet av ledningar för den samhällstekniska försörjningen.

Mark; byggbarhet och renhet

Husen grundläggs i lerområdet med pålar ned till fast botten. Det är viktigt att grundvattenförhållandena i området inte försämras under byggtiden eller permanent. Underjordiska konstruktioner och schakt ska planeras och arbetet på dem utföras på ett sådant sätt på tomten att vattenförhållandena förblir oförändrade. Det finns därför en detaljplanebestämmelse enligt vilken en plan för grundvattenhantering ska godkännas före byggandet. Röret för grundvattenobservation i östra kanten av tomten ska lämnas kvar eller vid behov ersättas med ett nytt. Brunnen för grundvatteninfiltration i norra delen av tomten och de skvallerrör som hör till brunnen är angivna på detaljplanekartan.



29.08.2012

Kaj/24

Bergtunneln i norra delen av tomten ska också beaktas vid byggandet.

Området har aldrig använts på ett sådant sätt att marken kan antas vara förorenad.

Miljöstörningar

Trafiken på Eskosvägen väntas inte öka särskilt mycket, vilket betyder att tomten inte blir utsatt för mer trafikbuller än hittills. Beräknat enligt den nuvarande trafikvolymen kommer bullernivån på dagen att vara maximalt ca 65–66 dB vid fasaderna på gavlarna mot gatan i de nya bostadshusen. På basis av bullermodellen understiger trafikbullret från Eskosvägen på platserna för utevistelse och lek väster om husen 55 dB på dagen och 50 dB på natten.

Tack vare att det i detaljplaneförslaget ingår ett krav på ljudisolering i fasaderna mot Eskosvägen underskrids riktvärdena också inomhus. Syftet med en bestämmelse om inglasning är att balkongerna ska bli trivsammare och mer användbara.

Verkningar av detaljplaneändringen

Bostadsutbudet i området blir mångsidigare och de som flyttar in får chansen till god service i närheten och till goda trafikförbindelser då detaljplanen genomförs. De nya bostadshusen skapar variation i stadsbilden med dess långa mörka lamellhus vid Eskosvägen. De nya husen är högre än det rivna bostadshuset för äldre och skuggar därför grannhusen något mer. Vyerna mot grannhusen och i stadsbilden förändras också.

Det blir inga kostnader för staden då detaljplanen genomförs.

Planeringsfaser och växelverkan

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 22.2.2010).

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Bocksbacka bibliotek 22.2–5.3.2010. De var också utlagda på stadsplaneringskontorets internetsidor. Tretton skrivelser med åsikter om utkastet till detaljplaneändring lämnades in.



Samarbete bedrevs under detaljplaneberedningen med miljöcentralen, fastighetskontorets tomtavdelning, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, Helsingfors Vatten och Helsingfors Energi.

Åsikterna gäller främst infarten till tomten, höjden på husen och det faktum att husen har en skuggande inverkan.

Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att infarten till tomten inte sker från Balsaminstigen utan från Eskosvägen och att antalet våningar minskades med en i fråga om det nordligaste huset och ökades med en i fråga om det sydligaste. Dessutom gjordes det en skuggstudie som visar hur de nya husen påverkar de omgivande bostadshusen och gårdsplanerna.

Åsikterna i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan bland bilagorna.

Förslaget framlagt, anmärkningar och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 13.8–13.9.2010. Två anmärkningar framställdes. Dessutom kom det en skrivelse (före den tid förslaget var framlagt).

Utlåtanden om förslaget gavs av fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsverket, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab.

Anmärkningar och skrivelse

Anmärkningarna och skrivelsen gäller exploateringstalet, en önskan att vyerna ska bevaras, antalet våningar, trafikvolymen, störande buller, infarten till tomten och byggproblem orsakade av lergrunden.

Anmärkningarna föranledde inga ändringar i detaljplaneförslaget.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden påpekar att de föreslagna terrasserna på taken till punkthusen blir dyra att bygga. Miljönämnden anser att bostäder bör vetta också mot fasaden med mindre buller. Nämnden för allmänna arbeten föreslår att parkeringen ska organiseras på ett sådant sätt att de boende får tillgång till de skyddade och soliga delarna av gårdsplanen. Räddningsverket anser att eventuella räddningsvägsarrangemang bör beaktas i detaljplanen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster påpekar att det redan finns allmänna vatten- och avloppsledningar i området och att ändringsförslaget inte kräver att dessa flyttas.



29.08.2012

Kaj/24

Affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab har ingenting att invända mot ändringsförslaget.

Allt som tas upp i utlåtandena är redan beaktat i förslaget till detaljplaneändring.

Anmärkningarna, utlåtandena och skrivelsen i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kartta, päivätty 17.6.2010
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 1977 selostus, päivätty 17.6.2010, täydennetty 13.12.2011
- 3 Havainnekuva 17.6.2010
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta



29.08.2012

Kaj/24

Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 802

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin nro 37026 tontin nro 3 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11977 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 415

HEL 2011-001382 T 10 03 03

Ksv 0587_1, Eskolantie 4, karttaruutu H4/S4 ja T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.6.2010 päivätyn 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonttia 3 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheetta muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Taru Tyynilä, arkkitehti, puhelin: 310 37282
taru.tyynila(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi