



12.09.2012

Kaj/8

§ 253

Detaljplaneändring för kvarteret 36262 och parkområde i Vik (nr 12031)

HEL 2011-001376 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 36262 och parkområde i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12031, daterad 3.3.2011 och ändrad 18.6.2012.

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 12031 kartta, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 selostus, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Päättöshistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 36262 och parkområde i 36 stadsdelen (Vik, Viksbacka) enligt



12.09.2012

Kaj/8

stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12031, daterad 3.3.2011 och ändrad 18.6.2012.

Sammandrag

Området ligger vid Krönvägen.

Med detaljplaneändringen förstoras tomten nr 36262/1 i dess nordöstra och södra del, vilket förbättrar möjligheterna att bygga Viksbacka nya kvartersgård på tomten med mycket krävande topografi. Byggrätten ändras inte.

Föredraganden

Utgångspunkter

Planläggningsläge

I Generalplan för Helsingfors 2002 tas området upp som flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Området utvecklas för boende, service och rekreation, för icke miljöstörande verksamhetslokaler och för den nödvändiga samhällstekniska försörjningen och trafiken i området.

För området gäller en detaljplan fastställd år 2007. I detaljplanen utgör tomten kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Byggrätten är 4 200 m² vy och maximivåningstalet 1–3. Med anledning av att Viksbacka vattenreningsverk ligger under området har även nedersta möjliga schaktnivåer betecknats på byggnadsytorna.

Allmän beskrivning av området

Området är ett obebyggt bergområde där det växer några barrträd. Området har mycket branta terrängformer och markens höjdnivå varierar mellan +17,00 och +29,00.

Innehållet i detaljplaneändringen

Tomten nr 36262/1 förstoras så att vissa områden i den omgivande Marienlandsparken nordost och söder om tomten ansluts till tomten. Varken byggrätten (4 200 m² vy) eller dispositionen (YL) för tomten ändras. Byggnadsytan ändras och nya nedersta schaktnivåer har betecknats på den med anledning av att det ligger ett reningsverk för avloppsvatten under byggnadsytan. Avsikten är att bygga en kvartersgård i området. Minimiantalet bilplatser för ett daghem är 1 bilplats/250 m² vy och för en skola 1 bilplats/500 m² vy. Bilplatserna ska anläggas på tomten.

Tomtens yta uppgår till 8 551 m².



Konsekvenser av detaljplaneändringen

Med detaljplaneändringen förstoras tomten nr 36262/1 med 0,12 ha och Marienlandsparken minskar i motsvarande utsträckning. En större tomt gör det lättare att bygga den planerade kvartersgården på tomten med svår topografi. Det faktum att parkområdet minskar har ingen stor inverkan på användningen av parken eller på att parkplanen genomförs. Det påverkar inte heller verksamhetsförutsättningarna för avloppsreningsverket. Den nya kvartersgården, Bysantstorget norr om byggnaden och Marienlandsparken bildar ett fint stadsrum mitt i västra Viksbacka.

Genomförande

Tomten planeras bli bebyggd år 2013. Projektplanen blir färdig i mars 2011.

Planeringsfaser och växelverkan

Fastighetskontorets lokalcentral har 6.10.2010 anhållit om detaljplaneändring utgående från att tomten förstoras i dess nordöstra och södra del.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt med en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 30.11.1020) och ett utkast till detaljplan.

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

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda 7–21.12.2010 vid stadsplaneringskontoret och på Viks biblioteks tidningssal på Viksbågen 11.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen utfördes myndighetssamarbete med socialverket, utbildningsverket, fastighetskontorets tomtavdelning och lokalcentral, byggnadstillsynsverket, byggnadskontorets gatu- och parkavdelning, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, affärsverket Helsingfors Energi och miljöcentralen.

Miljöcentralens åsikt om förslaget till detaljplaneändring var att skjutbaneverksamheten har förorenat marken i Viksbacka. När tomten förstoras ska det säkras att marken på tomten saneras med beaktande av de nya tomtgränserna för att tomten ska lämpa sig för daghems-



och skolbruk. Sanering har redan tidigare utförts i området efter de tidigare tomtgränserna och i enlighet med de saneringsbeslut som gäller dem.

De frågor som miljöcentralen tagit upp har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan.

Åsikter

Detaljplaneavdelningen har inte fått några åsikter om beredningen av förslaget till detaljplaneändring.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 25.3–26.4.2011 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och byggnadstillsynsverket gav utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Samkommunen Helsingforsregionen miljötjänster konstaterar att de allmänna vattenledningarna och avloppen för området är färdigt dragna. Förslaget till detaljplaneändring förutsätter inte att de ska flyttas.

Fastighetsnämnden anser att detaljplaneändringen är nödvändig och tillstyrker detaljplanen med små påpekanden om hur bestämmelsen om begränsad schaktning ska tolkas.

Nämnden för allmänna arbeten anser att det är motiverat att ändra en del av parken till tomtområde i syfte att kunna organisera funktionerna på tomten. Det faktum att parkområdet blir mindre har ingen stor inverkan på parkens rekreationsbruk eller på kostnaderna.

I den fortsatta planeringen av tomten ska hanteringen av dagvatten beaktas i synnerhet på tomtens södra kant. Om huset byggs intill södra gränsen för den i förslaget till detaljplaneändring angivna byggnadsytan återstår det så lite utrymme för dagvattenhanteringen i tomtens södra del att dräneringen i praktiken kan förverkligas bara i en sänka för dagvatten betecknad i Marienlandsparken. I detta fall måste konstruktioner för tomtdränering sannolikt förläggas till parken, vilket inte är önskvärt ur gatu- och parkavdelningens synvinkel. Det ska lämnas tillräckligt med utrymme för tomtdräneringen på tomten redan i detaljplanen. Nämnden tillstyrker förslaget med påpekandena ovan.



Byggnadstillsynsverket anser att förslaget till detaljplaneändring förbättrar byggbarheten på tomten. Byggnadstillsynsverket anser dock att den preciserat angivna byggnadsytan, som noggrant baserar sig på referensplanen, begränsar den innovativa planeringen för mycket. Byggnadsytan ska anges med en normativ beteckning i detaljplanen.

Genmälena till utlåtandena

Byggnadsytan har förstorats i och med att byggnadsytans gräns har flyttats fyra meter österut från tomtgränsen. Dessutom har bestämmelsen om begränsad schaktning för avstängningsklaffen d5 preciserats med bestämmelserna d5 och d6.

Förslaget till detaljplaneändring har kompletterats med en detaljplanebestämmelse om att dagvattnet från icke dränerande ytor ska fördröjas i en regnrabatt som ska anläggas på tomten. Tomten ska dessutom anslutas till områdets dagvattensystem.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena har följande ändringar gjorts i förslaget till detaljplaneändring:

- Byggnadsytan på tomten nr 36262/1 har förstorats i och med att byggnadsytans gräns har flyttats fyra meter österut från tomtgränsen.
- Förslaget till detaljplan har kompletterats med en detaljplanebestämmelse om att dagvattnet från icke dränerande ytor ska fördröjas i en regnrabatt som ska anläggas på tomten. Tomten ska dessutom anslutas till områdets dagvattensystem.
- Bestämmelsen för avstängningsklaffen d5 som gäller schaktning i tomtens norra del har preciserats med bestämmelserna d5 och d6.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Stadsstyrelsen konstaterar att stadsstyrelsen 25.6.2012 godkände projektplanen för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård utgående från att projektet omfattar högst 3 597 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår högst till 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån juni 2011. Projektet gäller den tomt som nu är under behandling. Byggnaden som uppförs på tomten kommer att ha en skola (180 elevplatser, årskurserna 1–6 och en startklass) och ett daghem (4 grupper, 84 platser). Stadsfullmäktige fattar det slutliga beslutet om projektplanen.



12.09.2012

Kaj/8

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 12031 kartta, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 selostus, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Päätohistoria

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Rakennusvalvontavirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.08.2012 § 881

HEL 2011-001376 T 10 03 03

Päätös

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



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36262 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 18.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12031 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