



26.09.2012

Kaj/14

§ 270

Detaljplaneändring för tomterna 40094/7-10 och park- och gatuområden (område vid Bollbackagränden) i Skomakarböle (nr 12034)

HEL 2011-001393 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 7–10 i kvarteret nr 40094 och park- och gatuområden i 40 stadsdelen (Skomakarböle) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12034, daterad 17.2.2011 och ändrad 10.5.2012.

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 12034 kartta, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 selostus, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 10.5.2012
- 5 Päätöshistoria
- 6 Luettelo oheismateriaalista

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



26.09.2012

Kaj/14

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna nr 7–10 i kvarteret nr 40094 och park- och gatuområden i 40 stadsdelen (Skomakarböle) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12034, daterad 17.2.2011 och ändrad 10.5.2012.

Sammandrag

Tomterna är belägna vid Bollbackagränden.

Ett parkområde i privat ägo ändras till småhustomter. Detaljplanen för de nuvarande bostadstomterna, som huvudsakligen är obebyggda, ändras så att den blir mer ändamålsenlig. Tomtstorleken minskas, och olika bestämmelser justeras utifrån gällande praxis. Detaljplaneområdet har byggrätt för 3 940 m² bostadsvåningsyta, varav 2 210 m² vy utgör ett tillskott. Flera olika byggformer är tillåtna. Huvudbyggnaden på den gamla gården skyddas, och särskild vikt läggs vid att det nya som byggs smälter in i den kulturhistoriskt värdefulla helheten. Bollbackagränden och Bollbackabrinken blir gårdsgator.

Föredraganden

Utgångspunkter

Läge i fråga om planläggningen

Området ingår i detaljplan nr 8540 (fastställd 6.1.1984). Tomterna är kvartersområde för småhus, och miljön ska bevaras. Enligt en detaljplanebestämmelse består den miljö som ska bevaras av ett gårdsområde och av träd och annan växtlighet. Särskild vikt ska läggas vid att det nya som byggs smälter in i landskapsbilden. Västra delen av området är park.

Byggrätten för småhustomterna omfattar 250–760 m² vy. Detta motsvarar omräknat till exploateringstal ca 0,14–0,29. Husen får ha bara en eller högst två våningar.

Ägandeförhållanden

Bostadstomterna och parkområdet är i privat ägo. Gatuområdet är i stadens ägo.

Allmän områdesbeskrivning och bebyggd miljö

Området är beläget i Brobacka, som hör till Skomakarböle, nära Brobacka idrottspark. I närheten finns redan tomter med egnahemshus och radhus, likaså platser med offentlig service, bl.a. Siltamäen ala-asteen koulu.



Området omfattar en gammal gårdsmiljö med ett tvåvånings bostadshus i trä och gårdsbyggnader. Enligt registeruppgifterna är alla byggnader uppförda i början av 1900-talet. En del av tomterna är liksom parkområdet i detaljplanen obebyggda. Huvudbyggnaden och trädgården är värdefulla kultur- och lokalhistoriskt sett och med tanke på stadsbilden. Gårdsbyggnaderna är ganska förfallna.

Naturmiljö

Planeringsområdet ligger på en backe som syns bra i och med att marken är jämn i omgivningen. Området har skötts som en trädgård, men slutningen i norr, Stenbockens park, är bevuxen med tät blandskog. I det öppna parkområdet i närheten, utmed stranden av Kervo å, finns idrottsplaner och ett kolonilottsområde men också stora gräsområden och gammal åker.

Miljöstörningar

Motorfordonstrafiken på Tusbyleden orsakar buller i detaljplaneområdet. Tusbyleden trafikeras nu av ca 70 000 fordon på vardagarna och har en hastighetsbegränsning på 100 km i timmen. Detaljplaneområdet är emellertid beläget ca 600 m från leden, och tvåvåningshusen väster om området utgör en bullerskärm. Den ekvivalenta ljudnivån på dagen understiger därför 55 dB.

Innehåll i förslaget till detaljplaneändring

Målsättning

Detaljplanen för de nuvarande bostadstomterna, som huvudsakligen är obebyggda, ändras så att den blir mer ändamålsenlig. Tomtstorleken minskas, och olika bestämmelser justeras utifrån gällande praxis. Parkområdet i privat ägo ändras till småhustomter. Den gamla huvudbyggnaden skyddas, och särskild vikt läggs vid att det nya som byggs smälter in i den kulturhistoriskt värdefulla helheten.

Målet med planeringen är att komplettera det bebyggda området, som har bra service i närheten, med relativt kompakta bostadshus av småhustyp.

Kvartersområde för bostadshus (AO, AP)

Detaljplaneområdet har byggrätt för 3 940 m² bostadsvåningsyta, varav 2 210 m² vy utgör ett tillskott. Området är delvis upptaget som kvartersområde för småhus (AP) och delvis som kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten för de enskilda tomterna omfattar 140–900 m² vy. Exploateringstalet blir då ca 0,3. Husen får ha högst två våningar.



Detaljplaneändringen går ut på att bostadshus av småhustyp ska byggas på tomterna. Läget för husen styrs genom relativt trånga byggnadsytor. Bostadshusen är grupperade utifrån terrängformerna och riktningen hos husen på bostadstomterna i grannområdet. Den landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla helheten och det gamla skyddade bostadshusets ställning som den viktigaste byggnaden i kvarteret blir beaktade genom beteckningarna i fråga och bestämmelser om husform och -material. För att formen på den gamla gårdsmiljön ska bli framlyft är de nya byggnadsytorna placerade i cirkelform kring denna och en del av den gamla trädgården betecknad som planeringsområde. Dessutom har gamla gångstråk utnyttjats vid planeringen. Detaljplanen har bestämmelser som preciserar hur byggandet ska ske och tomterna användas.

Tomterna omfattar sammanlagt 12 866 m².

Trafik

Infarten till tomterna sker huvudsakligen från Bollbackagränden, i ett fall från Bollbackavägen. Bollbackagränden och dess föreslagna förlängning Bollbackabrinken är gårdsgator.

Naturmiljö

Detaljplaneändringen gäller ett trädgårdsområde, och de utgångspunkter som detta ger är beaktade i arrangemangen i den gamla gårdsmiljön och i läget för de nya husen på en vacker sluttning. Byggandet påverkar knappt alls naturmiljön.

Strandzonen utmed Kervo å är enligt miljöcentralens naturdatasystem ett värdefullt vegetations- och fågelområde. Området omfattas inte av detaljplaneändringen och påverkas inte av byggandet.

Skyddsobjekt

Huvudbyggnaden på den gamla gården får skyddsbeteckningen sr-2. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och har stor lokalhistorisk och stadsbildsmässig betydelse. Den får inte rivas och inte heller repareras eller ändras på ett sådant sätt att dess kulturhistoriska värde minskar eller fasadernas eller yttertaketets karaktär förändras. Reparationer och ändringar ska i möjligaste mån göras utan att byggnadens karaktär går förlorad eller ursprungliga byggnadsdelar och -material byts ut.

Byggrätten för huvudbyggnaden omfattar 360 m² vy i den gällande detaljplanen men, i enlighet med den nuvarande storleken på byggnaden, 320 m² vy i detaljplaneförslaget. Den återstående byggrätten kan användas för en fristående ekonomibygnad på gårdsplanen.



26.09.2012

Kaj/14

Detaljplaneändringen tryggar huvudbyggnadens ställning i stadsbilden som den viktigaste byggnaden i Bollbackaområdet. En gammal gårdsbyggnad i sten har ett sådant läge på byggnadsytan att den kan bevaras, men de andra gårdsbyggnaderna blir förmodligen rivna.

Samhällsteknisk försörjning

Bollbackagränden får nya vatten- och avloppsledningar, och dessa fogas till de ledningar som redan finns där. I övrigt ansluts kvarteret till det befintliga nätet av anordningar för den tekniska försörjningen.

Mark; byggbarhet och renhet

Enligt tillgängliga uppgifter består marken i området huvudsakligen av morän. I norr finns ett bergigt område där bergytan syns eller är mycket nära markytan. Området gränsar i väster till ett lerområde med ett uppskattningsvis 1–3 m tjockt lerskikt.

Husen grundläggs direkt på marken eller berget.

Verksamhet som kan förorena marken har veterligen inte förekommit i detaljplaneområdet. Den stora jordtippen i Brobacka antas inte sträcka sig ända till området.

Miljöstörningar

Enligt trafikprognosen ökar trafikvolymen på Tusbyleden så mycket att den år 2025 är ca 100 000 fordon per dygn. Bullret ökar samtidigt med ca 1,5 dB. Trots detta understiger bullernivåerna på dagen 55 dB utomhus i detaljplaneområdet tack vare att tvåvåningshusen väster om området skyddar detta mot buller från Tusbyleden. När det gäller bullernivåerna inomhus finns det inga problem i detaljplaneområdet.

Namn

Namnkommittén beslutade 8.12.2010 föreslå Bollbackabrinken som namn på den nya gatan i området.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Det som ska byggas enligt detaljplaneförslaget kompletterar den bebyggda miljön. Flera olika byggformer är tillåtna. Detaljplaneområdet har ett bra läge som boendemiljö. Det finns basservice i Skomakarböle, bl.a. en närbutik, skolor och ett bibliotek. Stenbockens park ligger strax intill och Brobacka idrottspark nära detaljplaneområdet, och tack vare att de med gång- och cykelstråk är anslutna till hela strandzonen vid Kervo å och Vanda å finns det mångsidiga möjligheter till rekreation. Kompletteringsbyggandet bidrar till att servicen i Skomakarböle bevaras.



26.09.2012

Kaj/14

Detaljplaneändringen skyddar det kultur- och lokalhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla bostadshuset och tryggar husets ställning i stadsbilden som den viktigaste byggnaden i Bollbackaområdet. En gammal gårdsbyggnad i sten kan bevaras, men de andra gårdsbyggnaderna blir förmodligen rivna.

Konsekvenserna för den mänskliga hälsan, säkerheten, verksamhetsmöjligheterna för olika befolkningsgrupper i närmiljön, de sociala förhållandena och kulturen är ringa. Det går lika bra som hittills att använda parkerna för rekreation även om parkytan blir mindre. Det parkområde som ändras till tomtmark har hört till en privat gårdsplan.

Det blir vissa kostnader för staden då detaljplanen genomförs. De beräknade kostnaderna exklusive moms uppgår till 65 000 euro för gator och till 15 000 euro för vatten- och avloppsledningar. Det totala beloppet blir då 80 000 euro.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes med anledning av en ansökan daterad 19.2.2009 som gäller tomterna 40094/7–10 pch parkområde.

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 17.9.2010).

Programmet för deltagande och bedömning, underlagsmaterialet och utkastet till detaljplaneändring hölls framlagda på stadsplaneringskontoret och Skomakarböle bibliotek 29.9–22.10.2010. Beredaren var anträffbar på Skomakarböle bibliotek 4.10.2010 kl. 17.00–19.00.

Myndighetssamarbete

Miljöcentralen meddelade 19.10.2010 att den inte hade något att säga om programmet för deltagande och bedömning.

Stadsmuseet har enligt en skrivelse 21.10.2010 ingenting att invända mot detaljplaneutkastet eftersom nya småhus i två våningar får byggas och den gamla huvudbyggnaden blir skyddad i detaljplanen som sig bör.

Åsikter

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning fick sex skrivelser med åsikter om detaljplaneberedningen. Åsikter uttrycktes dessutom muntligt under ett diskussionsmöte och i telefon.



26.09.2012

Kaj/14

Åsikterna gäller främst trafiken på Bollbackagränden, byggvolymen och höjden på husen.

Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att Bollbackagränden och Bollbackabrinken betecknades som gårdsgator. Tomtgränser ändrades och bestämmelser om byggplaneringen preciserades.

Myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena i sin helhet ingår i rapporten över växelverkan bland bilagorna.

Förslaget framlagt, skrivelse och utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 18.3–18.4.2011. Inga anmärkningar framställdes.

Utlåtanden om förslaget gavs av byggnadstillsynsverket, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, direktionen för stadsmuseet, idrottsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, miljöcentralen, fastighetsnämnden och nämnden för allmänna arbeten.

Skrivelse från As Oy Helsingin Pallomäenkuja 3

De boende i de hus som tillhör As Oy Helsingin Pallomäenkuja 3 anser att den planerade detaljplaneändringen för med sig en avsevärd trafikökning, vilken innebär en allvarlig säkerhetsrisk och gör det ännu besvärligare att köra in till tomterna med bil. Trafikökningen innebär också en hälsorisk eftersom Bollbackagränden är en sandväg och därför dammar och försämrar luftkvaliteten väsentligt redan nu, innan trafiken har ökat. Trafiken till de nya tomterna bör absolut mer än planerat ledas från Bollbackavägen. Problemet med infarten till tomterna försvinner inte genom att Bollbackagränden ändras till gårdsgata, och det kan exempelvis inte garanteras att utryckningsfordon kommer fram till tomterna, för att inte tala om sopbilar, särskilt på vintern.

Bolaget kräver att detaljplaneförslaget justeras i fråga om trafiken och parkeringen, att trafiken till de nya tomterna mer än planerat leds från Bollbackavägen och att de nya tomterna får fler bilplatser.

Genmäle

Bollbackagränden ändras till gårdsgata bl.a. för att invånarna i området under växelverkan framhöll att trafiksäkerheten på gatan försämrades. I nuläget sker infarten till nio tomter från Bollbackagränden. Tre av tomterna är obebyggda. Detaljplaneändringen medför att infarten till arton tomter sker från Bollbackagränden och dess förlängning



Bollbackabrinken. Trafiksäkerheten är mycket god på gårdsgatorna Bollbackagränden och Bollbackabrinken, och tack vare att Bollbackagränden får permanentbeläggning försvinner också det dammproblem som bolaget nämner. Bredden på gatuområdena ökades till 6 m efter att förslaget hållits framlagt. Om Bollbackagränden hade gjorts ännu bredare skulle en granhäck som är viktig för landskapet inte ha kunnat stå kvar.

Bilplatskraven för de nya tomterna följer gällande praxis, vilket gör att det krävs något fler bilplatser än för de gamla tomterna i området.

Utlåtanden

Nämnden för allmänna arbeten tar upp dimensionerna på de nya gatorna och anser att dagvattnet bör kunna infiltreras i marken på tomterna. Idrottsnämnden lyfter fram trafikproblem i Brobacka idrottspark. De andra som gett utlåtande har ingenting att invända mot förslaget.

Utlåtandena relateras mer exakt och genmälen ges i rapporten över växelverkan. Ägandeförhållandena har måst utredas, vilket har bromsat detaljplaneprocessen.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har ändrats på nedanstående sätt med anledning av utlåtandena.

- Bredden på Bollbackagränden och dess förlängning Bollbackabrinken, vilka är betecknade som gårdsgator, har ökats till 6 m.
- Detaljplanekartan har fått en bestämmelse om att ytmaterial som inte släpper igenom vatten inte får användas på tomterna.

Gatuområdet har under den fortsatta planeringen fått ytterligare en trekantig del på ca 70 m² i korsningen Bollbackavägen/Bollbackagränden. Det är fråga om gammalt parkområde, och ändringen har att göra med ägandeförhållandena. Några justeringar av teknisk natur har dessutom gjorts i detaljplanebeskrivningen.

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

Stadsstyrelsen meddelar slutligen att det markanvändningsavtal med markägarna som undertecknades villkorligt 31.5.2012 godkändes av stadsstyrelsen 10.10.2011.



26.09.2012

Kaj/14

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 12034 kartta, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 selostus, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 10.5.2012
- 5 Päätohistoria

Bilagematerial

- 1 Kuva rakennuksesta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus

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

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölaikunta
Rakennuslaikunta
Helsingin Energia -liikelaikunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikuntalaikunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden laikunta

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



26.09.2012

Kaj/14

Ympäristökeskus
Pelastuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.09.2012 § 965

HEL 2011-001393 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40094 tonttien nro 7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.2.2011 päivätyn ja 10.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12034 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