



10.06.2020

Ärende/15

§ 162

Detaljplaneändring för Basungränden 1 i Gamlas (nr 12612)

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020, korjattu 19.5.2020
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Havainnekuva, 28.4.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 33092 i 33 stadsdelen (Kårböle, Gamlas) enligt ritning nr 12612, daterad 28.4.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller flervåningshustomten 2 i kvarteret 33092 på Basungränden 1 i närheten av Gamlas station. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus i 4 och 5 våningar, som är större än de hus som ska rivas, vid goda kollektivtrafikförbindelser och spårtrafik i närheten av närservicen i området. Målet är att anpassa nybyggnadernas uttryck efter områdets stadsbild. Detta styrs med hjälp av detaljplanebestämmelser som gäller bl.a. byggnadsfasadernas färg, balkongerna och användningen av trä som byggmaterial, likaså gårdsarrangemangen och hur tomten ansluts till miljön. Detaljplanen innehåller även bestämmelser om hur öppna våningarna i marknivå ska vara



och om anläggning av bostadsgårdar. Parkeringen i kvarteret bevaras på sin nuvarande plats.

Det bildas 2 290 m² ny bostadsvåningsyta. Antalet invånare beräknas öka med ca 60. Efter detaljplaneändringen är kvartersexploateringsstalet i området ca $e = 1,56$. Tidigare var exploateringsstalet ca $e = 1,04$.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål bl.a. genom att främja kompletteringsbyggande vid goda trafikförbindelser och lågenergibyggnad. I Generalplan 2016 för Helsingfors anges planeringsområdet som ett område som domineras av boende A2 och i generalplanens temakarta Kulturmiljöer som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område på basis av en utredning från 2002. I den underjordiska generalplanen nr 11830 anges området som ytbergsområde i ytterstaden. Detaljpanelösningen stämmer överens med beteckningarna om användningsändamålet i Generalplan 2016 för Helsingfors. Generalplanens förhållande till de nuvarande kulturmiljövärdena i området relateras i detaljplanebeskrivningen.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Grannskapet i området för detaljplaneändringen för Basungränden 1 är ett område med låga lamellhus som har uppförts främst på 1970-talet. Söder om området löper en järnväg för Ringbanan ovanför marknivå. I området för detaljplaneändringen finns flervåningshus i 3 och 4 våningar. På tomten finns dessutom en täckt bilparkering och en gårdsbyggnad. Parkeringen har arrangerats i marknivå i sydvästra delen av tomten. Detaljplaneområdet är en del av en helhet som består av fem flervåningshus byggda åren 1977–1978. Byggnaderna på tomterna har reparerats och ändrats i varierande grad. Byggnaderna till följd av detaljplaneändringar på 2000-talet har redan i viss mån ändrat den ursprungliga stadsstrukturen i området.

Ägaren till byggnaderna på Basungränden 1 har bedömt att det är tekniskt utmanande och ekonomiskt olönsamt att bygga om de nuvarande husen och har föreslagit att husen ersätts med nybyggnader.

För området gäller en detaljplan från 1992. Området anges i detaljplanen som kvartersområde för flervåningshus.

Helsingfors stad äger kvartersområdet. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.



10.06.2020

Ärende/15

Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljpanelösningen genomförs medför inga kostnader för staden men höjer tomtens värde och stadens arrendeinkomster.

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen av detaljplanen inkomna myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljpanelösningen har samarbete bedrivits förutom med stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters vattenförsörjning (HRM), Trafikledsverket och kultur- och fritidssektorn (stadsmuseet).

HRM:s ställningstagande om programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde vattenledningen (DN300) i parken söder om planeringsområdet och det skyddsområde denna kräver. Området har nu betecknats som en del av ett område reserverat för en underjordisk ledning.

Trafikledverkets ställningstagande gällde beaktandet av järnvägens buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter fall för fall i beredningen av detaljplanen. Med anledning av utredningarna om frågorna ovan har det getts detaljplanebestämmelser i syfte att säkerställa förutsättningarna för en trivsamt bostadsmiljö. I gårdsområdena finns det enligt en utredning inte behov av bullerbekämpning. På basis av en utredning om stombuller och vibrationer är risken för stombuller eller vibrationer inte heller särskilt stor i objektet.

Enligt stadsmuseet riskerar rivningen av husen på Basungränden 1 att försämra värdena i området och områdets stadsbildsmässiga enhetlighet med storkvartershelheten vid Rutiån, vilket stadsmuseet anser som beklagligt. Enligt ställningstagandet har områdets enhetlighet dock redan drabbats av kompletteringsbyggandet på 2000-talet. Med tanke på hållbar utveckling borde man undersöka alternativ till förnyande genom rivning och göra upp en byggnadshistorisk utredning om objektet. Stadsmuseet tog inte ställning till nybyggandet i projektet.

Man har strävat att beakta de frågor som anges i ställningstagandet i detaljpanelösningen fastän man kom fram till en rivningslösning i den fortsatta planeringen. Med hjälp av detaljplanebestämmelser och -beteckningar har man styrt nybyggnadernas arkitektur, placeringen av



10.06.2020

Ärende/15

gårdarna och parkeringen och arrangemangen kring dessa samt behandlingen av planeringsområdet så att det passar ihop med områdets stadsbild och särdrag. Med bestämmelserna och beteckningarna har man dessutom styrt lösningarna för stävjandet av och anpassningen till klimatförändringen, bl.a. grönkoefficienten, lågenergibyggnaderna och produktionen av förnybar energi på tomten.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt om beredningsmaterialet gällde i synnerhet nybyggnadens höjd och omfattning samt konsekvenserna för grannskapet. De gällde även förändringen i det enhetliga området och anpassningen av nybyggnaderna till den befintliga byggda miljön. Likaså framfördes åsikter om jämlik behandling av fastigheterna, arrangemangen kring besöksparkeringen och trafiken och om fågelbeståndets levnadsförhållanden. Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet så att nybyggnadernas arkitektur har så bra som möjligt anpassats till det befintliga byggnadsbeståndet i området med hjälp av detaljplanebestämmelser.

Det kom in sammanlagt sju skriftliga åsikter, av vilka två hade utarbetats av husbolag. Dessutom framfördes åsikter per telefon.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 10.2–10.3.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det kom in en enda anmärkning om förslaget till detaljplan.

Påpekandena i anmärkningen gällde detaljpaneläggningens bemötande i rapporten om växelverkan som gällde förhållandena för fågelbeståndet i området och relationen mellan den byggda miljön och naturen, dessas fördelning och konsekvenserna av byggandet för naturmiljön.

Följande parter gav utlåtande om förslaget till detaljplan: HRM, Trafikledsverket, Helen Elnät Ab, Helen Ab och stadsmuseet. Med undantag av stadsmuseet hade de övriga myndigheterna ingenting att yttra om förslaget till detaljplan.

Påpekandena i stadsmuseets utlåtande gällde fortfarande strävandena att förnya detaljplanen på ett sätt som främjar den befintliga miljön och bidrar till att dess värden bevaras. Museet har ansett det som viktigt att renovera byggnaderna i objektet med tanke på områdets miljövärden och objektets arkitektoniska värden i stället för att riva byggnaderna.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

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



10.06.2020

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

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).

Med beaktande av målen med planen har det inte ansetts vara ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena. Det väsentligaste övervägandet har gällt beaktandet av kulturmiljöfrågorna i Basungrändens omgivning. Detaljpanelösningen syftar till att främja dessa genom att reglera nybyggnadernas arkitektur och placeringen av olika funktioner och behandlingen av dessa så att de så bra som möjligt anpassas till den nuvarande stadsbilden och dess särdrag.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Förhandlingarna om eventuell ersättning för kompletteringsbyggande till den som arrenderar tomten och om finansierings- och besittningsformerna har inletts med den som sökt detaljplaneändring. Eftersom staden äger området, påverkar förhandlingarnas resultat det kommande arrendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020, korjattu 19.5.2020
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Havainnekuva, 28.4.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset



10.06.2020

Ärende/15

4 Muistutus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Trafikledsverket
Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.05.2020 § 311

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33092 tontin 2 asemakaavan muutoksen 28.4.2020 pä-



10.06.2020

Ärende/15

ivätyn piirustuksen nro 12612 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.04.2020 § 226

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Hankennumero 0740_52

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33092 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (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 Kiinteistö Oy M2-Kodit: 5 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



10.06.2020

Ärende/15

Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792

lotta.aulamo(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

taina.toivanen(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.3.2020

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kannelmäen Pasuunakuja 1 asemakaavaehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennussuojelun näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Pasuunakuja 1 on arkkitehti Eero Valjakan vuonna 1978 Kannelmäen asemanympäristöön suunnittelema, jälkimodernismin arkkitehtuuria edustava kahden lamellitalon kokonaisuus. Rakennusten pohjarakenteet ovat vaurioituneet, joka on valitettavasti johtanut kohteiden purku-suunnitteluun. Kaupunginmuseo on purkamista koskevassa lausunnossaan kuitenkin pitänyt tärkeänä kohteen kunnostamista, alueen ympäristöarvojen sekä kohteen rakennustaiteellisten arvojen näkökulmasta.

Asemakaavan uudistaminen tulee tehdä olemassa olevan ympäristön ja sen arvojen säilymistä edistävällä tavalla. Kaupunginmuseolla ei ole muuta lausuttavaa hankkeesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 19.9.2019

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972

mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.12.2019 § 72

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Päätös

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



10.06.2020

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12612 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12612
Kaupunginosa: 33 Kaarela
Kartoituksen työnumero: 27/2019
Pohjakartta valmistunut: 15.7.2019
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