



17.02.2021

Ärende/8

## § 32

### Detaljplaneändring för Baggbölevägen 54, 71, 76, 77 och 78 (nr 12631)

HEL 2018-013370 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 23 i kvarteret 34083, tomten 21 i kvarteret 34145, tomten 30 i kvarteret 34154, tomterna 11 och 12 i kvarteret 34155 och gatuområden i 34 stadsdelen (Baggböle, Västra Baggböle) enligt ritning nr 12631, daterad 27.10.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12631 kartta, päivätty 27.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12631 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.8.2020, täydennetty 27.10.2020 ja kaavapäivityksen muistio 16.9.2019
- 4 Päätöshistoria
- 5 Havainnekuvat

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

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

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av gene-



17.02.2021

Ärende/8

	ralplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
De som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
De som begärt information om beslutet om godkännande	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Baggbölevägens omgivning utvecklas i samverkan med tomtägarna till en levande centralgata i Västra Baggböle, längs med vilken det finns tätare byggande, tjänster och boende än i omgivningen.

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller fem tomter vid Baggbölevägen i Västra Baggböle, söder och norr om Ring I. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga bostadshus i högst fyra våningar vid Baggbölevägen. Tomterna omdisponeras till kvartersområde för flervåningshus och tomtexploateringstalet höjs på alla tomter. Bilparkeringen ordnas beroende på tomtlösningen antingen i konstruktioner på markplanet, underjordiskt i en parkeringshall eller som ytparkering. Till våningen på gatuplanet i flervåningshusen längs med Baggbölevägen ska förläggas affärs-, kontors- eller arbetslokaler som öppnar sig mot Baggbölevägen. Att genomföra detaljplaneändringen kräver rivning av befintliga byggnader.

Detaljplaneändringen omfattar 7 585 m<sup>2</sup> vy, varav 6 845 m<sup>2</sup> vy för boende och 740 m<sup>2</sup> vy för affärs- och kontorslokaler och för arbetslokaler som inte orsakar miljöstörningar. Den nya våningsytan uppgår till 5 698 m<sup>2</sup>. Det kalkylmässiga exploateringstalet (e) i kvartersområdet för flervåningshus är 1,0 och den kalkylmässiga ökningen av antalet invånare ca 130.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att den möjliggör ny bostadsproduktion med mångsidiga



bostadstyper liksom också varierande platser för etablering av företag vid den lokala centralgatan, Baggbölevägen.

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors hör tomterna i detaljplaneområdet till ett bostadsdominerat område med beteckningen A3, där tomt-exploateringen (e) är huvudsakligen 0,4–1,2 och av grundad anledning också högre. I den underjordiska generalplanen nr 11830 anges området som ytbergsområde i ytterstaden. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Detaljplaneändringen är utarbetad i enlighet med planeringsprinciperna för markanvändningen vid Baggbölevägen, godkända 11.11.2014 av stadsplaneringsnämnden.

#### Utgångspunkter för området och nuläge

Detaljplaneändringen gäller fem tomter. På tomten 34155/11 finns två småhus i en våning. På tomten 34155/12 finns en radhuslänga i en våning för fyra familjer. På tomten 34154/30 finns en affärsbyggnad i en våning med platt tak. På tomten 34145/21 finns ett kontorshus i två våningar i huvudsak med tegelbeklädnad. På tomten 34083/23 finns ett bostadshus i en och en halv våning med träbeklädnad.

För området gäller två detaljplaner från åren 1982 och 1988.

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

#### Detaljpanelösningens kostnader

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden. Detaljpanelösningen höjer områdets värde. Stadsmiljösektorn har 25.11.2020 meddelat att närmare utredningar ger vid handen att värdestegringen inte är så stor att den kräver ett markanvändningsavtal mellan markägarna och staden.

#### 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 ingår också i rapporten.

#### Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljpanelösningen har samarbete bedrivits förutom med olika parter inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen



Helsingforsregionens trafik (HRT) och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde beaktande av vatten- och avloppsledningarna vid beredningen av detaljplaneändringen. Helen Ab och Helen Elnät Ab hade ingenting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning.

Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att tomten 34155/29 har fått en beteckning för en ledningsgränd på platsen för de befintliga ledningsgränderna.

### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde detaljplaneförslagets lagenlighet, planeringsprincipernas styreffekt, motstånd mot och konsekvenserna av att det byggs flervåningshus, stadsbilden, regleringen av trafiken och parkeringsplatserna, behovet av affärslokaler, naturvärdena, detaljplaneändringens ekonomiska verkningar, referensplanernas informativitet, genomförandeplaneringen och störningar under byggtiden.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att detaljplaneändringen har styrts i enlighet med planeringsprinciperna. De stadsbildsmässiga och funktionella målen styrs med detaljplanebestämmelser. Hur balkongerna är riktade begränsas med detaljplanebestämmelser för de byggnadsfasader som är nära gränsen till småhustomter.

Det lämnades in åtta skriftliga åsikter.

### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 3.8–1.9.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Till en markägare bosatt på annan ort sändes ett brev om framläggandet.

Det kom in sju anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde i stort sett samma saker som de närmaste grannarna till området för detaljplaneändringen lyfte fram i sina åsikter. I anmärkningarna ifrågasattes ändringens lagenlighet och förhållande till stadens byggnadsordning. Det kalkylmässiga exploateringsstalet (e) på 1,0 och byggandet i fyra våningar, som detaljplanen medger, väckte motstånd, och det krävdes att exploateringsstalet och antalet våningar i detaljplaneförslaget skulle sänkas. Kritiken i anmärkningarna gällde också att detaljplaneändringen gynnar ändringsobjekten ekonomiskt, medan den sänker värdet på tomterna och bostäderna



i närheten om den genomförs. Det ansågs att detaljplaneändringen behandlar stadsborna ojämlikt och att ändringens konsekvenser för grannskapet blir orimliga. Hur balkongerna i de hus som detaljplanen medger är riktade väckte alltså oro, och konflikten mellan detaljplanebestämmelsen om dessa och illustrationen kritiserades. Dessutom upplevdes det att åsikterna under tiden för deltagande och bedömning inte hade bemötts i alla delar. Det fanns också bekymmer om fåglarnas levnadsförhållanden, eftersom de nya byggnaderna får reflekterande fönster och eventuellt inglasade balkonger. Det befarades vidare att kollektivtrafiken inte ska räcka till.

Samarbetspartnerna ovan gav myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget. Påpekandena i utlåtandena gällde att vatten- och avloppsledningarna bör beaktas vid beredningen av detaljplaneändringen, liksom att det i en detaljplanebestämmelse bör nämnas att fasta eller tunga konstruktioner inte får förläggas till området för ledningsgränder och att där inte heller får planteras träd eller buskar. Att markanvändningen förtätas ansågs vara till fördel i de gamla bostadsområdena med befintlig service. Baggbölevägen är den centrala kollektivtrafikleden i planeringsområdet, med färdigt goda kollektiva förbindelser inte bara mot innerstaden utan också i tvärtrafiken. Kring planeringsområdet finns också färdiga gång- och cykelvägar till närområdet, mot innerstaden och parallellt med Ring I. Att in- och utfarterna förläggs till sidogatorna ansågs vara viktigt med tanke på fotgängarnas och cyklisterernas säkerhet och en smidig kollektivtrafik på Baggbölevägen.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Med beaktande av målen för detaljplanen har det inte varit ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av de anmärkningar som framförts i samband med det offentliga framläggandet.

Beteckningarna och bestämmelserna på detaljplanekartan har inte ändrats efter det offentliga framläggandet. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

#### Närmare motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen



17.02.2021

Ärende/8

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12631 kartta, päivätty 27.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12631 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.8.2020, täydennetty 27.10.2020 ja kaavapäivityksen muistio 16.9.2019
- 4 Päätöshistoria
- 5 Havainnekuvat

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Muistutukset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

**Utdrag**

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

De som sökt detaljplaneändring

De som begärt information om beslutet om godkännande

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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



17.02.2021

Ärende/8

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.02.2021 § 74

HEL 2018-013370 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34083 tontin 23, korttelin 34145 tontin 21, korttelin 34154 tontin 30, korttelin 34155 tonttien 11 ja 12 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 27.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12631 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 27.10.2020 § 628

HEL 2018-013370 T 10 03 03

Hankennumero 0741\_28

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12631 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34083 tonttia 23, korttelin 34145 tonttia 21, korttelin 34154 tonttia 30, korttelin 34155 tontteja 11 ja 12 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti



17.02.2021

Ärende/8

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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:

\*\*\*\*\*

#### Käsittely

27.10.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ann Charlotte Roberts. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.06.2020 § 34

HEL 2018-013370 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12631 pohjakartan kaupunginosassa 34 Pakila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut





17.02.2021

Ärende/8

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12631  
Kaupunginosa: 34 Pakila  
Kartoituksen työnumero: 13/2020  
Pohjakartta valmistunut: 16.4.2020  
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  
Suvi Uotila, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 29076  
suvi.uotila(a)hel.fi