



29.08.2012

Kaj/23

§ 240

Detaljplan för kvarteren nr 33350 - 33376 m.fl. områden i Kårböle (Hongasmossa) (nr 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för kvarteren nr 33350–33376, gatu- och parkområden och områden för närrökreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11870, daterad 11.12.2008 och ändrad 15.5.2012.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige konstaterar vid godkännandet av förslaget till detaljplan för området i Kårböle (Hongasmossa) att stadsfullmäktige inte tar ställning till projektet för Ring II i detta sammanhang.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag till hemställningskläm inte hade understötts, varvid det förföll.

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 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

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



29.08.2012

Kaj/23

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för kvarteren nr 33350–33376, gatu- och parkområden och områden för närrekreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Malmgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11870, daterad 11.12.2008 och ändrad 15.5.2012.

Sammandrag

Området är beläget i norra Malmgård och gränsar till Råtorp och Myrbacka i Vanda. I söder finns Malmgårdstoppen. I sydost finns kvartersområdena vid Naboängsvägen i Malmgård. Det är fråga om ett regionalt projektområde, Kungstriangeln, gemensamt för Esbo, Helsingfors och Vanda, som i framtiden eventuellt binds samman om Ring II förlängs från Vichtisvägen till Tavastehusleden.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en tät "stadsby" för 1 600 invånare i Hongasmossa enligt principerna för träbyggande och ekologiskt byggande. Av den totala våningsytan (64 928 m²) utgör 63 428 m² bostadsvåningsyta. Byggnadsbeståndet i området blir mångsidigt med allt från egnahemshus, urbana småhus och radhus till fristående hus i bolagsform och låghus. I Hongasmossa tillämpas principerna för lågenergibyggnad och anordningar avsedda för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektoniska uttryck.

I området byggs ett daghem och lokaler för de lägsta årskurserna i grundskolan. I bostadshusens bottenvåningar anvisas det affärs- och arbetslokaler som medger distansarbete. Dessa ska också bidra till att det uppstår närservice och göra gatubilden mer levande. Områdets hjärta är en ängspark kring en bergskulle med kolonilotter, en bollplan och en lekplats. Mindre kvartersparker finns mellan de bebyggda områdena. På den skogiga torvmossen i västra kanten av Hongasmossa anläggs ett regionalt betydelsefullt rekreativstråk från söder till norr.

Föredraganden



29.08.2012

Kaj/23

Tidigare beslut av stadsplaneringsnämnden

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.2.2006 planeringsprinciper för markanvändningen i Hongasmossa, Malmgårdstoppen och omgivningen kring dessa som underlag för den fortsatta planeringen.

Utgångspunkter

Landskapsplan och generalplan

Enligt landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006 av miljöministeriet, hör området till ett område för tätortsfunktioner, där det dessutom finns behov av en grönförbindelse i nordsydlig riktning. Det bör reserveras plats för en motorled i området från Vichtisvägen till Tavastehusleden, delvis i en tunnel.

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) är det fråga om ett småhusdominerat bostadsområde och ett rekreationsområde. Generalplanekartan upptar också en huvudgata i en tunnel, dvs. en förlängning av Ring II österut från Vichtisvägen, men enligt en fotnot gäller beslutet om att godkänna generalplanen inte denna markering för en huvudgata på avsnittet Vichtisvägen–Tavastehusleden.

Övriga planer

Nylands vägdistrikt har utarbetat planer för förlängning av Ring II på avsnittet Åbovägen–Tavastehusleden. En miljökonsekvensbedömning och en preliminär översiktsplan färdigställdes år 2002. Också själva översiktsplanen har blivit färdig.

Stadsplaneringskontoret har låtit utarbeta landskapsplaner för området. En idéplan för grönområdesstrukturen i Hongasmossa–Malmgård–Kungseken, som gäller en större helhet, färdigställdes år 2005 och en plan för landskapsskötsel för Hongasmossa och Malmgårdstoppen år 2006. Projektgruppen för Kungstriangeln har utfört gemensam planering i området och tillsammans med Aalto-universitetet och Culminatum har det beretts pilotobjekt för träbyggande i området.

Ägandeförhållanden

Området är i stadens ägo.

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet består av en öppen äng och av skog. I väster finns en utdikad torvmosse och i söder en bergig nordsluttning med skog. Söder och sydväst om planeringsområdet finns ett skogs- och



bergsområde med stigar som är i livligt rekreativ bruk och bostadskvarteren i Malmgård. Några hundra meter bort finns Malmgårdstoppen och Kånala industriområde vid Vichtisvägen.

Byggd miljö

Detaljplaneområdet är obebyggt fränsett stråken för gång- och cykeltrafik. Utmed Vandagränsen mot sydost och genom planeringsområdet mot söder finns det en permanentbelagd gång- och cykelväg med en naturgasledning intill. I södra delen av detaljplaneområdet finns det en friluftsväg på en nordsluttning i östvästlig riktning. I grannskapet i norr finns kvarter med flervåningshus i Myrbacka och yrkeshögskolan Metropolia. Norr om Råtorpsvägen finns Myrbacka idrottspark med hallbyggnader. I de närmaste kvarteren i Malmgård finns det småhus i 1–2 våningar i bolagsform.

Service

Hongasmossa är beläget intill Myrbacka områdescentrum med utmärkt kommersiell service. Avståndet till områdescentrumets kärna är bara ungefär en halv kilometer. Utom kommersiell service finns det mångsidiga offentliga, kulturella och idrottsliga tjänster i området. Dagligvarubutiker finns inom en radie på en kilometer också i Friherrns och Malmgård. Lekparken Kådparken finns på nära avstånd.

Naturmiljö

Miljöcentralen har vid en inventering konstaterat att högmossen med vitmossa i västra kanten av detaljplaneområdet är en värdefull geologisk formation. En del av mossen dikades ut i anslutning till torvupptagning för 50 år sedan, vilket har lett till den har blivit skogbevuxen. På det högsta stället i mitten av mossen växer det tallar och i utkanterna grandominerad skog. Växterna i fältskiktet utgörs av risbuskar som är typiska för mossar, såsom getpors och odon. Bottenskiktet i skogen utgörs av myrvegetation med ris, mossa och getpors.

Västra kanten av Hongasmossa är en del av Helsingfors västra grönfinger. Hela planeringsområdet med skogar och ängar är viktigt för fågelfaunan på lokal nivå. Invånarobservationer ger vid handen att ängen också är en fin fjärilsäng. I södra kanten av detaljplaneområdet finns det en bergig nordsluttning och mångformig skog i livligt rekreativ bruk.

Samhällsteknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är bara i någon mån utbyggd i detaljplaneområdet. Under friluftsvägen i områdets mitt finns det gas-,



fjärrvärme-, el- och kommunikationsledningar. Vid områdets sydöstra gräns finns en 110 kV elledning.

Markbeskaffenhet

Markbeskaffenheten varierar i detaljplaneområdet. I södra och östra delen finns det bergig friktionsjord, i mitten och norr lermark och i väster en högmossa med ett 2,5–4 m tjockt torvskikt. Markytans höjdläge är +28...+35. Grundvattnet är i nivå med markytan.

Miljöstörningar

Enligt Helsingfors stads bullerutredning 2007 underskrider nivån för trafikbuller i området klart riktvärdena för bullernivån utomhus. Trafiken på Råtorpsvägen på Vandasidan ger upphov till buller i näromgivningen. Trafikvolymen på Råtorpsvägen är för närvarande ca 20 000 fordon/dygn vid Hongasmossa, men den förutspås minska i framtiden.

Utanför detaljplaneområdet, ca 200 m sydväst om de planerade bostadshusen, finns det betong- och asfaltstationer med miljötilstånd för en begränsad tid.

Mål

Målet är att Hongasmossa i Malmgård, nära områdescentrumet och två järnvägsstationer, ska bli en personlig, tät stadsby för ca 1 600 invånare. Det är meningen att koldioxidutsläppen från byggandet och boendet i området ska hållas på en låg nivå och att sådana omläggningar i tillvägagångssätten som behövs för bekämpande av klimatförändringen ska stödjas. Utformningen av kvartersstrukturen har styrts av målen att skapa ett gynnsamt mikroklimat i området med ett besvärligt utgångsläge och att utnyttja passiv solenergi.

Hongasmossa hör till Kungstriangeln, en för Esbo, Helsingfors och Vanda gemensam zon för utveckling av markanvändningen och servicen. Utbyggnaden innebär att Malmgård binds samman med Myrbacka områdescentrum. Ett mål i området är att inte bara den kommersiella servicen utan också den offentliga servicen och kollektivtrafiken ska vara tillgänglig oberoende av kommungränsen och planeras i samråd. Gatunätet i Hongasmossa har i görlig mån planerats så att området har goda förbindelser till såväl Malmgård och Myrbacka, utan att det uppstår störande genomfartstrafik.

Andra mål är att det ska finnas smidiga fotgångarstråk, att cykelåkningsstråket ska främjas för dem som åker till jobbet eller för att uträtta ärenden och att den lokala naturens mångfald ska bevaras.

Detaljplaneförslag

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



Allmän motivering och beskrivning

Hongasmossa har i enlighet med generalplanen planerats som ett småhusdominerat, men urbant tätt bostadsområde med mångsidiga byggnadstyper. Det är motiverat att bygga effektivt, eftersom avståndet till Myrbacka områdescentrum och servicekoncentrationen där är bara ungefär en halv kilometer. I Hongasmossa byggs en bygård, med daghem och grundskolelokaler. Byggnaden används på kvällar och under skolloven som gemensamma lokaler för invånarna, vilket medger mångsidiga gemensamma aktiviteter i området.

Hongasmossa har en självständig identitet. Stadsbyn har tydliga gränser och ett eget bycentrum. Kvartersstrukturen omger en park i mitten. Området kantas av kopplade småhus och radhus som följer slutningarnas kurvor och mossens kant. Hongasmossa reserveras för träbyggande. Vid huvudgatan förläggs det affärs- och arbetslokaler till bottenvåningarna i bostadshusen. Dessa lokaler medger distansarbete och bidrar till att det uppstår närservice.

I Kungstriangeln i gränszonen mellan tre kommuner byggs det under de kommande åren bostäder för ca 14 000 nya invånare. När det obebyggda området blir mindre, ökar betydelsen och nyttjandegraden för de områden som kvarstår såsom rekreationsområden. En idéplan för utveckling av grönområdena har utarbetats för Hongasmossa. Gårdsmiljön för f.d. Hongasmossa gård och ängen kring denna har upptagits som park i mitten av bostadsområdet. De fina kala bergen och det som minner om områdets lokalhistoria har i så hög grad som möjligt bevarats i grönområdena mellan kvartersområdena. Mellan den mosse som bevaras i väster och kvartersområdena planeras en mosspark.

Strax söder om det område som nu planläggs kommer det i fortsättningen att utarbetas en detaljplan för Malmgårdstoppen och den omfattande rekreationsområdeshelheten i den bergiga skogen norr om denna. Från Hongasmossa kommer det också att finnas en grönförbindelse norrut till Myrbacka idrottspark och söderut till Rutiådalen.

Dimensioner

Detaljplaneområdet omfattar 314 670 m². I det småhusdominerade området byggs det en bostadsvåningsyta på 63 428 m² och lokaler på 1 500 m² vy för offentlig närservice. Tomtexploateringstalen i bostadskvarteren är ca 0,35–0,75, det genomsnittliga exploateringstalet är 0,53.

Alla kvartersområden

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



Principerna för lågenergibyggnad ska tillämpas i området och det ska finnas beredskap att utnyttja förnybar energi. Anordningarna avsedda för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller konstruktionernas arkitektur.

Husen ska ha trästomme och trä ska också användas som fasadmateriäl. Husen ska vara färggranna och grannhus får inte ha samma nyans.

Kvartersområde för bostadshus (A)

Tre- och fyrvåningshus förläggs till A-kvartersområdena vid Hongasmossvägen, norr om Fjärilsängen och norr om Aspfjärilsvägen. Husen bildar ett gynnsamt mikroklimat i och med att de avvärjer nordliga vindar och följer samma skala som områdena med flervåningshus i Myrbacka. Vid Fjärilsringen reserveras det en affärslokal för en butik nära busshållplatsen. I norra kanten av de centrala storkvarteren anläggs det en minst 1,5 m hög jordvall med planteringar av de jordmassor som uppstår på platsen. Strax söder om Fjärilsängen byggs det stadsvillor i två våningar i bolagsform, där bostäderna också kan vara belägna ovanpå varandra. Tomtexploateringsstalet är 0,4–0,8.

Kvartersområde för småhus (AP)

Det är meningen att de kopplade småhusbostäderna ska differentieras så att bostäderna skiljer sig från varandra likt urbana småhus. Husen har samma taklutning och mörkt tak. Exploateringsstalet är 0,4–0,5 och antalet våningar är två.

Kvartersområde för småhus (AP-1)

Det är meningen att de kopplade småhusbostäderna ska byggas delvis i bolagsform och delvis som urbana småhus med egen tomt. Vid byggandet i bergssluttningen mot norr ska nivåskillnaden hanteras så att husen mot gatan får tre våningar och mot gårdsplanen i söder två våningar. Bilarna parkeras i garage i bottenvåningen, 5 m från gränsen mot gatan. Vid tomtgränsen mot parken får det i ekonomibyggnaderna inrymmas bl.a. gårdsbastur utöver byggrätten. Tomtexploateringsstalet är 0,5–0,6.

Kvartersområden för fristående småhus (AO)

Tomterna är placerade kring en kulle med ett kallt berg och en talldunge. Tomtexploateringsstalet är 0,35–0,4. Antalet våningar är två. Husen ska byggas av massivt trä och ha en modern karaktär. Det får uppföras ekonomibyggnader eller garage på högst 25 m² utöver våningsytan i detaljplanen.



Kvartersområden i sambruk som betjänar boendet (AH)

Till kvartersområdena får förläggas gemensamma lokaler för de boende, såsom bastur, tvättstugor och samlingslokaler.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)

Byggnaden för ett daghem och en skola förläggs till en central plats vid huvudgatan (Fjärilsringen). Tomten gränsar dels till parken i mitten av Hongasmossa, dels till en öppen plats. Vid tomtgränserna finns det trädrader. Den offentliga byggnaden bildar tillsammans med en kiosk på den öppna platsen ett litet bycentrum vid den södra busshållplatsen i Hongasmossa. Tomten har en våningsyta på 1 500 m².

Kvartersområden för bilplatser (LPA)

Täckta bilplatser och sopskjul för grannkvarteren får förläggas till kvartersområdena. Beteckningen "varaus" anger ett kvartersområde för bilplatser för hela området, som anläggs senare vid behov. Det lämnas än så länge obebyggt och området vårdas som en skog i naturtillstånd.

Parker (VP)

Det centrala parkområdet i Hongasmossa, Fjärilsängen, ligger nära den f.d. gårdsmiljön kring Hongasmossa torp. Huset stod på en kulle omgiven av en åker och äng som röjts upp mitt i skogen. På den låga bergskullen invid stod ett fårhus. Av gårdsmiljön finns det kvar syrener, ett äppelträd och andra gårdsträd. Av byggnaderna återstår bara rester av stengrunderna. Det är meningen att parken ska utvecklas utgående från den befintliga kulturmiljön. I åkerområdet reserveras odlingslotter avsedda för invånarnas bruk och i den del som förblir öppen äng är det meningen att ängsväxtlighet som speciellt är lämplig som fjärilsföda ska gynnas. Nära daghemmet och skolan anläggs det en liten spelplan speciellt för områdets barn och ungdomar.

Kvartersparken i östra Hongasmossa, Aspfjärilsparken, ska enligt planerna bevaras i tämligen naturligt skick. Den består av en fin bergsklack med ett talldominerat trädbestånd omkring.

Den planerade parken på mossen i västra delen, Hongasmosparken, kan som en unik park med säregen växtlighet bli en parktyp som väcker större intresse. Getpors, alprosor, ängsull och andra växter som är sällsynta på övriga håll trivs av sig själv på mossar. Spänger och mystiska våtmarker med mörkt vatten stärker platsens anda.

Kådparken förstör det tidigare planlagda barrträdsdominerade parkområdet. Där anläggs fuktiga sänkor som fördröjer avrinningen av dagvatten, liksom också i Gräsfjärilsparken. Det är meningen att Naboängsparken ska användas för småskalig stadsodling av dem som



29.08.2012

Kaj/23

bor på tomterna invid. Det frekventerade stråket mellan Malmgård och Myrbacka fortsätter genom denna park till Lägerparken och Gräsfjärilsparken.

Område för närrekreation (VL)

Vid planläggningen av Hongasmossa har det setts till att både de regionala och de lokala stråken fortsätter, liksom också grönförbindelserna i det västra grönfingret. Varierande moss-, skogs- och bergsterräng kring bostadsområdet i Hongasmossa har upptagits som område för närrekreation.

Trafik

Hongasmossa ansluts till nätet av huvudgator med de lokala matargatorna Hongasmossvägen och Fjärilsringen, som dras genom området. De leder i söder till Naboängsvägen och i norr till Råtorpsvägen på Vandasidan. Gatulinjen dras så att den lockar så lite genomfartstrafik som möjligt. Bostadsområdena ansluts till matargatan med tomtgator, som i huvudsak bli gårdsgator. Trafikvolymen på den centrala matargatan har beräknats till ca 1 000 fordon om dygnet.

Matargatan och tomtgatorna har gångbanor. Cyklister hänvisas till körbanan. Dessutom finns det ett flertal gång- och cykelstråk och parkgångar i området. Dessa leder också till rekreativsområdena och stråken i omgivningen. I detaljplanen reserveras plats för en gång- och cykeltunnel mot norr under Råtorpsvägen.

Bilplatserna för bostäderna förläggs i huvudsak till tomterna. Kantstensplatserna i området tjänar besöks- och angöringstrafiken. För parkering av lastbilar har det reserverats plats vid Naboängsvägens västra kant.

Från gränsen till byggområdet i Hongasmossa är avståndet ca 600 m till Myrbacka järnvägsstation och 900 m till Malmgårds järnvägsstation. Avståndet till ändhållplatsen under första etappen för linjen Jokern 2 är 60 m och när linjen förlängs blir avståndet till hållplatsen ca 150 m. Dessutom har ett flertal busslinjer sin rutt i Hongasmossa eller nära området. Busshållplatser för linje 45 placeras vid daghemmet på Fjärilsringen och i östra ändan av Hongasmossvägen.

Det bör finnas plats att anlägga åtminstone så många bilplatser för personbilar som beräkningsanvisningarna för ytterstadsområdena anger. När stadsplaneringsnämnden godkände beräkningsanvisningarna uppmanade nämnden stadsplaneringskontoret att om möjligt planlägga en del av bilplatserna så att antalet smidigt kan ökas i enlighet med efterfrågan. Nämnden krävde också att det ska utredas hur flexibiliteten i olika områden kan



ökas i anvisningarna för beräkning av antalet bilplatser. En viss flexibilitet nås i Hongasmossa genom att 90 % av bilplatserna enligt beräkningsanvisningarna i mellersta och västra delen förläggs till tomterna och till kvartersbestämda LPA-kvartersområden och återstående 10 % till ett kvartersområde för bilplatser i kvarteret 33371 som betjänar hela området och som anläggs senare.

I enlighet med landskapsplanen bör det i Hongasmossa beaktas att motorleden Ring II eventuellt ska byggas. Det är ännu osäkert om och när projektet blir genomfört. Vägförvaltningen har utarbetat en översiktsplan, enligt vilken leden ska gå i en djup bergtunnel vid Hongasmossa utan förbindelser till markytan inom detaljplaneområdet. Att det byggs småhus på marken äventyrar inte bevarandet av bergresursen. För att detta ska säkerställas har det i detaljplanen upptagits en linje vid den nordligaste gränsen för motorleden och skyddsområdet för denna i enlighet med översiktsplanen för Ring II. Söder om linjen är det förbjudet att bygga källare som sträcker sig lägre än gatunivån.

Service

Från Hongasmossa leds det ett flertal smidiga gång- och cykelvägar till Myrbacka områdescentrum och idrottspark, till Pihkapuiston koulu och till Malmgårds centrum. Serviceställena är lätta att nå också med bil.

I Hongasmossa byggs ett barndaghem, som också kan tjäna barnfamiljer i Vanda. Det är meningen att skolklasser för de lägsta årskurserna ska förläggas i anslutning till daghemmet. Huset kan på kvällar och under skolloven användas som gemensam lokal för invånarna.

Ekologisk hållbarhet och climateffekter

Av helsingforsarnas växthusgasutsläpp kommer 44 % från uppvärmning av byggnader, 30 % från elproduktion och 20 % från trafiken. Lösningarna vid planeringen av markanvändningen påverkar väsentligt de största utsläppskällorna. Tätt byggande med goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar sänker trafikutsläppen betydligt jämfört med en glesare samhällsstruktur. Utbyggnaden av Hongasmossa är ett bra exempel på hur markanvändningen i en regionalt central zon kan effektiviseras. Kollektivtrafikförbindelserna i området är redan nu goda och områdets nya invånare kommer ytterligare att förbättra verksamhetsbetingelserna för dessa. Under arbetet på detaljplanen har det på olika sätt utretts vilka koldioxidutsläpp som uppstår i området och hur dessa kan minskas.



Målet är att de lokala climateffekterna i Hongasmossa ska förbli små. Detaljplaneförslaget har en bestämmelse om att principerna för lågenergibyggnad ska tillämpas i området och att det ska finnas beredskap att utnyttja förnybar energi. När behovet av uppvärmningseffekt för byggnaderna är litet, innebär lösningarna med förnybar energiproduktion att området kommer närmare målbilden, en nollenerginivå, där den energimängd som produceras i området är lika stor som förbrukningen där. Tänkbara sätt att producera förnybar energi i Hongasmossa är bl.a. solcellspaneler, luft- och markvärmepumpar och små vindkraftverk.

Byggandet ger i sig upphov till betydliga växthusgasutsläpp. Mängden utsläpp under byggtiden beror i hög grad på vilka material som används i byggnaden. Trä är det bästa byggmaterialet för förebyggande av klimatuppvärmning. Exempelvis tillverkning av betongelement belastar klimatet mångfaldigt jämfört med byggande i trä. När det byggs i trä hindras det kol som träet innehåller från att frigöras i atmosfären under byggnadens hela livscykel. Detaljplanen har en bestämmelse om att byggnaderna i alla kvartersområden ska ha trästomme och att trä också ska användas som fasadmateriäl. Enligt en tilläggsbestämmelse ska en del av byggnaderna tillverkas av massivt timmer.

Dagvattnet från Hongasmossa avleds på ett ekologiskt hållbart sätt till vattendrag via våtmarker där det fördröjs och infiltreras. I området eftersträvas en lokal massabalans. Sprängsten och jordmassor från nybörjarkvarteren används som fyllning i de kvarter som bebyggs senare. Den torv som avlägsnas i kvarteren närmast mossen används för utformning av mossparken.

De arbets- eller affärslokaler som byggs i anslutning till bostäderna medger distansarbete och bidrar till att det uppstår närservice. Användningen av daghemmet och skolan som invånarlokal på kvällen stöder uppkomsten av social samhörighet, en vi-anda. De gemensamma lokalerna gör det möjligt med en matcirkel för närproducerat, utlåning av föremål, återvinning eller andra arrangemang som krävs för en livsstil enligt hållbar utveckling. För att cykelåknigen ska främjas ska det för varje bostad reserveras tre cykelplatser.

Det ansågs inte vara möjligt att planera trafiken så att bostadsområdet i Hongasmossa får få bilar genom att begränsa antalet parkeringsplatser eller genom att sänka minimantalet bilplatser som ska anläggas per tomt jämfört med ett vanligt ytterstadsområde. Det har dock föreslagits flexibilitet på det sättet att det till en början räcker med en bilplats per bostad för småhusen och att resten ska anläggas när behov föreligger.



Naturmiljö

I området finns olika säregna naturtyper från mosse till berg och från äng till mångformig skog. Planeringen av parkerna utgår från naturens särdrag i varje område för sig. I Hongasmossa anläggs en mossspark, en fjärilsäng och en bergspark. De ekologiska korridorernas och regionala grönområdenas kontinuitet har beaktats.

Samhällsteknisk försörjning

Ett nytt nät för teknisk försörjning anläggs i området. Arrangemangen för den tekniska försörjningen kräver samarbete med Vanda stad. Vatten- och avloppsledningarna ansluts i söder till Helsingfors stads nät och i norr till Vanda stads nät.

För närvarande leds största delen av ytvattnet till Vanda stads dagvattenavlopp. Utbyggnaden av området leder dock till en ökad mängd dagvatten, och Vandas avloppsnät för dagvatten kan inte ta emot mer vatten. Målet är att den maximala avrinning som leds till Vanda inte ska öka från det nuvarande. I detaljplaneförslaget ingår därför ett område vid Hongasmossvägen reserverat för fördröjningskonstruktioner som utjämnar avrinningen. Största delen av dagvattnet ska enligt planerna ledas mot nordost via ett nytt avloppsrör till Rutiån. Avrinningen görs långsammare och fördröjs också i denna riktning.

Elmatningen sker från Naboängsvägens håll och fjärrvärmenätet ansluts till den befintliga ledningen i området.

Markens byggbarhet och renhet

I ler- och torvområdena grundläggs byggnaderna på stödpålar ned till fast botten. Pålarna blir 5–10 m långa. I områdena med berg och friktionsjord grundläggs byggnaderna på plattor. Anläggningen av gårdsplaner, gator och ledningar i ler- och torvområdena kräver grundberedning. De grundberedningsåtgärder som kommer i fråga är tryckbankar och djupstabilisering. Det är förnuftigast att genomföra grundförstärkningen som centraliserad grundberedning. Med detta nås en tillräckligt hög kvalitetsnivå med tanke på jämna ytor, dräneringen, estetiska synpunkter, fungerande tekniska system och helhetskostnaderna.

Det finns inte vetskap om föroreningar i marken.

Miljöstörningar

Den interna trafiken i detaljplaneområdet beräknas inte medföra särskilt mycket buller. På gårdsplanerna och i områdena för utevistelse beräknas riktvärdet för buller utomhus bli underskridet. I parkområdet



invid Råtorpsvägen överskrider ställvis riktvärdet 55 dB. Riktvärdet för buller inomhus kan troligen nås med sedvanliga konstruktioner.

Olägenheterna med funktionerna i Kånala industriområde och möjligheterna att minska dessa har diskuterats med aktörerna i fråga om med miljömyndigheten. Enligt förhandlingarna beräknas industriområdet som helhet inte ha sådana miljökonsekvenser för planeringsområdet som bör beaktas i det område som nu planläggs.

Planeringen av Ring II har utgått från planeringsmålen för Ring II och planeringsprinciperna för Hongasmossa, enligt vilka möjligheterna att bebygga bostadsområdet i Hongasmossa bör säkerställas och tunneln för Ring II byggas så att buller och utsläpp inte sprider sig till bostadsområdet.

Namnskick

Tema för namnskicket i området är dagfjärilar. Det är meningen att ängsparken i Hongasmossa ska utvecklas som ett attraktivt habitat för fjärilar genom att växtlighet lämplig som fjärilsföda ska bevaras och planteras. Namnen följer namnkommitténs förslag 17.10.2007, 15.10.2008 och 1.2.2012.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs

Att detaljplanen för Hongasmossa genomförs innebär att bostadssituationen i Helsingfors förbättras, att stadsstrukturen i huvudstadsregionen förtätas enligt principerna för hållbar utveckling, att Myrbacka områdescentrum stärks och att bevarandet av service i Malmgård främjas. Hongasmossa leder till mångsidigare boendeformer och erbjuder trivsamt jordnära boende med urban effektivitet, vilket i sin tur bidrar till att en socialt aktiv boendegemenskap uppstår. Trafikvolymen ökar på gatorna i närheten. Byggandet leder till att arealen för skogs- och mossområden i naturligt skick minskar. Nätet av gång- och cykelstråk förbättras. Den tekniska försörjningen kräver samarbete med Vanda stad.

Byggandet och boendet påverkar koldioxidutsläppen och därmed klimatuppvärmningen. Det vidtas många olika åtgärder för att de negativa effekterna, det ekologiska fotavtrycket, ska minska i Hongasmossa.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Att detaljplanen genomförs innebär för staden kostnader på ca 15,2 mn euro (exkl. moms), vilka fördelas på följande sätt: grundberedning 4,3 mn euro, offentliga byggnader 2,5 mn euro, gator 3,2 mn euro, parker



0,8 mn euro, vattentjänster 2,7 mn euro, elektricitet 0,7 mn euro och fjärrvärme 1,1 mn euro.

Grundberedningskostnaderna baserar sig på att hela området med mjuk mark ska djupstabiliseras.

Planeringsfaser

Frågan om en detaljplan väckt, program för deltagande och bedömning, växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av staden.

Intressenterna underrättades om att frågan om detaljplaner för Hongasmossa, Malmgårdstoppen och deras närmaste omgivning blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 24.10.2005). Programmet, liksom också utgångspunkterna och målen för detaljplanen, presenterades vid ett möte för allmänheten 17.11.2005.

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.2.2006 principer för planering av markanvändningen i området som underlag för den fortsatta planeringen.

Att frågan om en detaljplan blivit väckt meddelades också i 2005 års planläggningsöversikt.

Ett preciserat program för deltagande och bedömning, vilket gällde bostadsområdet i Hongasmossa, skickades 18.9.2008 till intressenterna.

Detaljplaneutkastet och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadsplaneringskontoret 29.9–17.10.2008. Ett möte för allmänheten om utkastet hölls 30.9.2008.

Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbete har under beredningen av detaljplanen utförts med fastighetskontoret, byggnadskontoret, byggnadstillsynsverket, ekonomi- och planeringscentralen, idrottsverket, socialverket, Helsingfors Energi, Helsingfors Vatten, miljöcentralen och HST. Samarbete har dessutom utförts med Nylands miljöcentral (nuvarande närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland), Nylands vägdistrikt (jfr preciseringen ovan), Huvudstadsregionens samarbetsdelegation (nuvarande samkommunerna Helsingforsregionens trafik och Helsingforsregionens miljötjänster), stadsplaneringen och socialverket i Vanda och Esbo stadsplaneringscentral.



Åsikter

I anslutning till beredningen av detaljplanen kom det in sju skrivelser med åsikter och ställningstaganden till stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon. Ingen motsatte sig en utbyggnad av området.

Åsikterna gällde socialverkets lokalbehov, trafikfrågor, ordnandet av kollektivtrafiken, gång- och cykelförbindelserna, avgränsningen av det bebyggda området, detaljplanläggningen av trafikleden Ring II och hanteringen av dagvatten.

Åsikterna har beaktats vid planläggningen så att gång- och cykelförbindelserna har förbättrats på önskat sätt, dimensioneringen av gatorna har justerats så att den passar för boggibussar, reserveringar för de våtmarker som dagvattensystemet kräver har lagts till i detaljplanen och begränsningen för sprängning i bergresursen har preciserats i det område som i översiktsplanen för Ring II har reserverats för leden.

Myndighetssamarbetet, åsikterna och bemötandena med anledning av dessa relateras mer i detalj i rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 6.2–9.3.2009. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Miljönämnden, Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, hälsovårdscentralen, socialverket, utbildningsverket, fastighetsnämnden, bostadsproduktionskommittén, Helsingfors Vatten, Vanda stad och Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt gav utlåtande om förslaget.

Utlåtanden

Räddningsnämnden och hälsovårdscentralen har ingenting att påpeka.

Miljönämnden anser att planeringen på ett utmärkt sätt har beaktat såväl särdragen i områdets natur som bekämpningen av klimatförändringen och hanteringen av dess effekter, bl.a. genom bestämmelser som gäller lågenergibyggande och hanteringen av dagvatten. Kollektivtrafiken och servicen i detaljplaneområdet är bra och gång- och cykeltrafiken främjas av fungerande leder. Möjligheterna att minska olägenheterna från Kånala industriområde bör diskuteras med verksamhetsidkarna och tillståndsmyndigheterna.



Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab konstaterar att det i detaljplaneförslaget för Hongasmossa och i detaljplanebeskrivningen ägnas exceptionellt mycket uppmärksamhet åt att byggandet ska vara energieffektivt och att området ska vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Detaljplanebestämmelsen om lågenergibyggnad minskar förbrukningen av värmeenergi i området. Att behovet av uppvärmningsenergi minskar gör det möjligt att göra fjärrvärmesystemet lättare med en lägre temperatur- och trycknivå. I detta avseende kommer Hongasmossa att vara ett försöksbyggområde. En byggnadsyta för en lokal för elanläggningar bör läggas till i detaljplanen.

Socialverket föreslår att det i Hongasmossa ska reserveras plats för ett gruppboende för utvecklingsstörda.

Utbildningsverket anser att våningsytan för YL-tomten bör justeras så att det i anslutning till daghemmet ryms en skolenhet för två undervisningsgrupper.

Helsingfors Vatten (nuvarande samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM) föreslår att ett område ska reserveras för en pumpstation för avloppsvatten och att bestämmelser om ledningsgränder ska läggas till i detaljplanen.

Nämnden för allmänna arbeten anser att service-, brand- och räddningsvägarna i de centrala kvarteren bör undersökas, det är skäl att pröva vissa av vägarnas behövlighet, läge eller bredd, och parkerna och stigarna bör i större utsträckning få namn. Vid parkgränserna bör byggnadsytorna bestämmas så att konstruktionerna och servicen ryms på tomten.

Fastighetsnämnden anser att förslaget innehåller för noggranna och detaljerade bestämmelser, som det inte är motiverat att ta med i detaljplanen. Det finns bestämmelser exempelvis om materialen i byggnadernas stommar och mellanbjälklag. Eftersom hela området är i stadens ägo, kan planeringen och byggandet vid behov styras på andra sätt. Nämnden ägnar dessutom uppmärksamhet åt merkostnaderna för den svaga grunden och de höga bygg- och boendekostnaderna i förslaget, vilka delvis kan hindra utbyggnaden av området. Enligt fastighetsnämndens uppfattning är det inte skäl att tillstyrka detaljplaneförslaget i denna form, utan det krävs väsentliga ändringar för att genomförbarheten ska förbättras.

Bostadsproduktionskommittén anser att området bör bebyggas effektivare och att det bör göras utredningar tomtvis om grundläggningarkostnaderna. Det bör inte föreslås vara obligatoriskt att bygga affärs- och arbetslokaler. Parkeringen bör förläggas till tomterna och inte till LPA-områden. Detaljplanen bör inte leda till att det byggs



takterrasser. Man har inte erfarenheter av byggande av passivenergihus i Finland, riskerna kommer att öka. Bestämmelserna om att husen ska ha träkonstruktion eller vara byggda av massivt timmer bör slopas. Detaljplaneförslaget har detaljerade bestämmelser och byggnadsytorna är för knappt tilltagna. Den oförmånliga grunden i förhållande till hustypen, de dyra grundläggningkostnaderna, parkeringslösningarna och målen för energieffektiviteten är faktorer som enligt bostadsproduktionskommitténs beräkningar höjer prisnivån för bostäderna över den normala prisnivån i området. Innehållet i detaljplaneförslaget bör omvärderas för att en lägre kostnadsnivå ska nås.

Vanda stad anser att Ring II bör upptas i detaljplanen.

Kommungränsen bör inte hindra sam användning av service. Vandas ställningstaganden i fråga om områdesreserveringen för Metropolia, gatuarangemangen, gång- och cykeltrafiken, dagvattnet och de andra omständigheter som togs upp i ett tidigare utlåtande har beaktats i tillräcklig grad.

Vägförvaltningen/Nylands vägdistrikt konstaterar att det i detaljplanen inte har anvisats något underjordiskt trafikområde för Ring II. En preliminär gatulinje finns dock i detaljplanen, likaså en text som förbjuder källarkonstruktioner under gatunivån. Eftersom detaljplanebestämmelserna kräver lågenergibyggande och användning av förnybar energi, bör det i detaljplanerna vid tunneln för Ring II och i dess omedelbara närhet läggas till en bestämmelse som utom källarvåningar också förbjuder borrhade brunnar/markvärmebrunnar.

Utlåtandena har beaktats i detaljplaneförslaget på så sätt att de småhuskvarter och gatuområden på den mjuka marken i västra delen av detaljplaneområdet där grundläggningkostnaderna enligt en utredning blir dyrast har strukits och den planerade stadsstrukturen har förtätats på den bättre marken i områdets nordvästra del. Bostadsvåningsytan i detaljplaneområdet har ökat från 61 473 m² till 63 428 m².

Dessutom har det i detaljplanen lagts till områdesreserveringar för samhällsteknisk försörjning och en våningsyta för en YL-tomt. Vägar har flyttats, och parker och stigar har fått namn. Byggnadsytorna, tomtindelningen och parkeringslösningarna har justerats. Detaljplanebestämmelsen om bevarande av bergresursen har preciserats genom att byggandet av källare och borrhade brunnar har begränsats i den zon där en underjordiskt trafikunnel senare ska planläggas.

Rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av utlåtandena och genmälena till dessa i större utsträckning.



Övriga ändringar

Detaljplanen har i samarbete med dem som vann tomtreserveringstävlingen för en ekoeffektiv stadsby i Hongasmossa justerats så att den motsvarar de planer som valdes ut som resultat av tävlingen. Sedan detaljplaneförslaget utarbetades har förutsättningarna för träbyggande förbättrats och staden har förbundit sig att för sitt vidkommande främja utvecklingen av byggande i trä. Bestämmelsen om träbyggande i detaljplanen har utsträckts att gälla hela byggområdet i Hongasmossa.

Ändringar i detaljplaneförslaget

Detaljplaneförslaget har ändrats på följande sätt:

Ändringar med anledning av utlåtandena

- Kvarterstrukturen har ändrats väster om Fjärilsringen mellan Hongasmossvägen och Höfjärilsstigen. På det ställe där grundläggningsförhållandena är svårast norr om Höfjärilsstigen har en gata och två småhuskvarter strukits, och i stället har det upptagits ett område för närrekreation, en park (Hongasmosparken) och en reservering för ett kvartersområde för bilplatser. Vid Hongasmossvägen har byggexploateringstalet höjts genom att kvartersområden för fristående småhus har ersatts med tomter för låg- och radhus (kvarteren 33374 och 33375). En tvärgata till Hongasmossvägen har strukits i detaljplanen. Rekreationsområdet har blivit något större i planeringsområdet, och den sammanlagda arealen för gatu- och kvartersområden har i motsvarande grad minskat.
- Det genomsnittliga tomtexploateringstalet i bostadskvarteren har höjts från 0,49 till 0,52. Ändringen beror främst på att fristående småhus har ersatts med radhus och flervåningshus i västra delen av området. Bostadsvåningsytan i detaljplaneområdet har ökat från 61 473 m² till 63 428 m², vilket innebär ungefär 50 invånare till. Antalet invånare blir då närmare 1 600.
- Kvarternsnumreringen har ändrats i områdets västra del, eftersom det finns färre kvartersområden än i det tidigare detaljplaneförslaget.
- Byggnadsytorna har förstörats i flera av kvarteren.
- Byggnadsytan och tomten i kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice har förstörats. Byggrätten har höjts från 1 200 m² vy till 1 500 m² vy. Utom ett daghem är det meningen att



klasser för de lägsta årskurserna i grundskolan ska förläggas till tomten. Den separata byggrätten för invånarlokalerna (100 m² vy) har hänförs till byggrätten enligt byggnadens huvudsakliga disposition, eftersom skollokalerna också kan tjäna som invånarlokalerna.

- Bilplatserna för kvarteren 33366 och 33367 har förlagts till öppna eller täckta garage. Parkeringsvåningen i nivå med husets bottenvåning har strukits. Gränserna och byggnadsytorna i kvartersområdena har ändrats.
- Bestämmelsen om terrasser på garagens eller ekonomibyggnadernas tak har strukits.
- Bestämmelserna om noggranna färgnyanser på husen har strukits. Husen ska i alla kvartersområden vara färggranna, och grannhus får inte ha samma nyans.
- Namnen Gräsfjärilsparken, Lägerparken, Naboängsparken, Kådparken, Fjärilsflykten och Naboängsstigen har lagts till i detaljplaneförslaget.
- Bestämmelserna och arbets- och affärslokaler har ändrats. I kvarteren 33360 och 33375 har det upptagits affärs- och arbetslokaler som får förenas med bostaden ovanför, och i kvarteret 33367 har det upptagits en byggnadsyta för en butik.
- Beteckningen som begränsar byggandet av källare under gatunivån har ändrats och kompletterats så att den fått följande lydelse: "Linje på vars södra sida bergsresursen ska bevaras för en trafiktunnel, vilken eventuellt senare planläggs genom en underjordisk detaljplan, och källare som sträcker sig under gatans nivå eller borrhunnar inte får byggas."
- I parkområdena i detaljplanen har det reserverats två områdesdelar för samhällsteknisk försörjning, den ena för en underjordisk fjärrvärmeanläggning och den andra för en pumpstation.
- Ett stråk från Aspfjärilsvägen till Vanda har ändrats från grönområde till gatuområde, där tomtinfart är tillåten för parkering på tomten 33352/1.
- Grönstråket mellan Fjärilsringen och Påfågellägavägen har flyttats västerut.



Andra ändringar

- Bestämmelsen om byggande i trä har utvidgats att gälla hela byggområdet.
- Byggnadsytorna och tomtindelningen i detaljplaneförslaget har ändrats. Östra delen av detaljplaneområdet har ändrats så att den motsvarar de planer som vann tomtreserveringstävlingen om en ekoeffektiv stadsby.
- AO-1-kvartersområdena har ändrats till AO-kvartersområden och A-1-kvartersområdena till A-kvartersområden. Siffrorna blev onödiga till följd av de ändringar i detaljplaneförslaget som gäller parkering och byggande i trä.
- Byggrätten har angetts i kvadratmeter våningsyta i stället för med tomtexploateringstal.
- Namnet Höfjärilsvägen har ändrats till Höfjärilsbågen.
- Sänkan för dagvatten har flyttats från Hongasmossvägen till norra delen av Fjärilsringen.
- Återvinningsstället i området har flyttats så att det inte finns vid daghemmet utan i anslutning till kvarteret 33367.
- En bestämmelse om tegelmurar har strukits.
- I kvarteren 33365 och 33368 har det avskilts AH-tomter för byggande av gemensamma lokaler och LPA-tomter för parkeringsarrangemang.
- Minimiantalet bilplatser har ändrats så att det följer beräkningsanvisningarna för ytterstadsområdena. Anläggningen av bilplatser i två etapper har ändrats så att 90 % av bilplatserna förläggs till tomten eller till ett LPA-kvartersområde för kvarteret och återstående 10 % till ett kvartersområde för bilplatser i kvarteret 33371 som betjänar hela området och som vid behov anläggs senare.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



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 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

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

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Terveyskeskus
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 801

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



HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 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 15.05.2012 § 178

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Ksv 0584_1, karttaruutu F7/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleita 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11870 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita



pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on jäänyt pois. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut, katualueen sekä korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta $e = 0,49$ arvoon $e = 0,52$. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 k-m²:stä 63 428 k-m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.
- Korttelinumeroitua on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusala ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotalliin tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto - Gräsfjärilsparken, Leiripuisto - Lagerparken, Naapuripellonpuisto - Naboängsparken, Pihkapuisto - Kådparken, Perhosenlento - Fjärilsflykten ja Naapuripellonpolku - Naboängsstigen.
- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa



liittää yläkerran asuntoon ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linja, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoja varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueeksi ja A-1-korttelialueet on muutettu A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.



- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaavamääräykseen:

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Lisätään sanojen "autopaikkojen määrää" jälkeen sanat " niiden osalta"

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi

Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi