



31.03.2021

Ärende/15

## § 77

### Detaljplaneändring för Kolsarvägen 7-11 i Kånala (nr 12616)

HEL 2019-006748 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1–3 i kvarteret 32016 i 32 stadsdelen (Kånala, Kånala) enligt ritning nr 12616, daterad 5.5.2020, 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 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjäns-

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext



31.03.2021

Ärende/15

ter

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller kvarteret 32016, som ligger väster om korsningen mellan Kolsarvägen och Kolsargränden i Kånala. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga ett nytt flervåningshus i sju våningar. Målet är att kompletteringsbygga detaljplaneområdet i enlighet med principerna i Generalplan 2016 för Helsingfors och stadens strategiska mål. Målet är att anpassa kompletteringsbyggandet till den omgivande byggda miljön. De nuvarande flervåningshusen i området bevaras och de nya bilplatserna placeras på nybyggnadens tomt. Det nya byggandet och gårdsarrangemangen styrs med planbestämmelser.

I kvarteret bildas sammanlagt 2 450 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta. Antalet invånare ökar med ca 60. Efter planändringen är kvartersexploaterings-talet på området ca  $e = 0,65$ . Utan planändring är kvartersexploaterings-talet på området cirka  $e = 0,40$ .

### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra byggande av bostäder i den befintliga stadsstrukturen nära tjänsterna i Kånala. I Generalplan 2016 för Helsingfors är området bostadsdominerat område med beteckningen A3. Detaljpanelösningen motsvarar Generalplan 2016 för Helsingfors.

### Utgångspunkter för området och nuläge

Flervåningshusområdet kring Kolsarvägen har till största delen byggts upp under början av 1960-talet. Omgivningen har utgående från den första detaljplanen för bostadsområdet i södra delen av Kånala (nr 5151, 1962) byggts upp så att det allmänna intrycket är spatiöst och grönskande. På området finns punkt- och lamellhus i 4-6 våningar, vars gårdar i huvudsak är öppna och utan stängsel. Parkeringen i området kring Kolsarvägen har ordnats på tomterna på markplanet. I området för detaljplaneändringen finns tre befintliga punkthus i sex våningar, vars parkering finns i norra delen av kvartersområdet. Söder om området har det 2007 trätt i kraft en detaljplaneändring, i och med vilken två flervåningshus i sex våningar har byggts sydost om detaljplaneområdet, i korsningen mellan Kolsarvägen och Lillstuvägen på 2010-talet.



31.03.2021

Ärende/15

Kvartersområdena är privatägda. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.

#### Detaljplanelösningens kostnader

Att detaljplanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden. Detaljplanelösningen höjer områdets värde.

Detaljplanelösningen har gett upphov till ett markanvändningsavtal som staden har fattat beslut om genom tomtchefens beslut 24.11.2020 och som har undertecknats 18.2.2021.

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

#### Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanelösningen har samarbete bedrivits förutom med olika parter inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Helen Ab, Helen Elnät Ab och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) vattenförsörjning.

Myndigheterna hade ingenting att påpeka om programmet för deltagande och bedömning eller om beredningsmaterialet. HRM nämnde i sitt ställningstagande om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet att vattenledningarna som betjänar området har byggts färdigt och att detaljplaneändringen inte förutsätter utbyggnad av vattenförsörjningen. Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelverkan.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde nybyggandets läge, höjd och storlek, överskuggning och vyer, arkitektur, kompletteringsbyggandets verkningar för områdets natur och grönska, dagvattensarrangemangen, ändringens fördelar och nackdelar för grannskapet, gårds- och parkeringsarrangemanget, genomgången, trafiken och tomtinfarten samt ordnandet av gästparkeringen. Åsikterna har beaktats i detaljplanarbetet så att nybyggnadens arkitektur har anpassats till det befintliga byggnadsbeståndet i området med hjälp av detaljplanebestämmelser och genom bestämmelser om planteringar och grönkoefficient för tom-



31.03.2021

Ärende/15

ten. Olägenheten som nybyggnadens skuggor orsakar för de befintliga byggnaderna har utretts med hjälp av en studie om skuggningen.

Det lämnades in åtta skriftliga åsikter. En av åsiktsskrivelseerna har utarbetats på husbolaget Asunto Oy Kolsarintie 5:s vägnar. Skrivelsen har undertecknats av husbolagets fem styrelsemedlemmar och fyrtiotvå andra undertecknare, varav femton från andra husbolag. Dessutom finns en annan åsiktsskrivelse med sammanlagt tio undertecknare. Muntliga åsikter framfördes per telefon och på evenemanget för uppdateringen av detaljplanen.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 19.2-19.3.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun.

Det kom in tre anmärkningar om förslaget till detaljplan.

I likhet med de tidigare åsikterna gällde påpekandena i anmärkningarna nybyggnadens läge, höjd och storlek, byggandets anpassning till miljön och dess verkningar i miljön, exempelvis områdets värde, överskuggning och grannarnas förutsättningar för produktion av solel, den tätande stadsstrukturen, ändringarna i trafiken, parkeringen och servicetrafiken och de olägenheter som de orsakar såsom buller, behandlingen av dagvatten och behandlingen av den respons som lämnats in om detaljplanen. I en anmärkning ansågs också att förslaget till detaljplaneändring inte uppfyller de krav på trivsel och trygghet som ställs för byggandet i 54 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) och att detaljplanearbetet inte grundar sig på tillräckliga utredningar om de olägenheter som byggandet orsakar i området. I anmärkningen krävs att detaljplaneändringen ändras i fråga om nybyggnadens läge, höjd och storlek, vilket illustreras i en bilaga till anmärkningen.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av samma parter som i det tidigare skedet och dessa hade ingenting att påpeka om innehållet i förslaget till detaljplaneändring. I Helen Ab:s utlåtande konstaterades att kvarterets nuvarande fjärrvärmeledning bör beaktas i planeringen.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som



31.03.2021

Ärende/15

framförts i dessa. Enligt bemötandet styr detaljplaneändringen nybyggnadens arkitektur i fråga om byggnadens storlek, fasadmaterial, färg, balkonglösningar, takbyggande och byggnadens läge. Övriga och noggrannare arkitektoniska planeringslösningar för det nya byggandet styrs i bygglovsfasen. Genom planbestämmelser har man strävat att säkra en tillräcklig arkitektonisk kvalitetsnivå i nybyggandet och anpassa det nya byggandet till den befintliga stadsbilden.

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

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller 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).

#### Närmare motiveringar

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamutoshakemus 10.6.2019, Kolsarintie 7-11
- 6 Konala Kolsarintie 7-11 maankäyttösopimus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



31.03.2021

Ärende/15

## Utdrag

### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

### Bilagor till utdrag

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

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 196

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tonttien 1–3 asemakaavan muutoksen 5.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12616 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



31.03.2021

Ärende/15

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 251

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_59

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tontteja 1–3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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](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:
  - Rakennusliike Lapti Oy c/o Asunto Oy Kolsarintie 7–11: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792  
lotta.aulamo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi



31.03.2021

Ärende/15

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.11.2019 § 62

HEL 2019-006748 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12616 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12616  
Kaupunginosa: 32 Konala  
Kartoituksen työnumero: 32/2019  
Pohjakartta valmistunut: 22.8.2019  
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