



19.06.2024

Ärende/18

§ 137

Detaljplaneändring för Malms handelsväg 30 och Nyåkersstigen 6 i Staffansby (nr 12800)

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 39151 och tomten 7 i kvarteret 39127 och gatuområden i 39 stadsdelen (Staffansby, Mosabacka) enligt ritning nr 12800, daterad 17.1.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 7 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Den som sökt detaljplaneändring
Den som begärt information om beslutet om planen

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



19.06.2024

Ärende/18

Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Telia Finland Oy	Förslagstext
Närings-, trafik- och mil- jöcentralen i Nyland	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av gene- ralplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5
Trafikledsverket	Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller två områden i närheten av Hemmalmspar-
ken. Detaljplaneändringen främjar kompletteringsbyggande av bostä-
der i enlighet med generalplanen i influensområdet för Malms station
och Mosabacka station.

I kvarteret 39151 på adressen Malms handelsväg 30 ligger ett kvarter
för affärs- och kontorsbyggnader intill stambanan som förblivit obe-
byggt. Kvarteret görs om till ett kvarter för boende. Staden har sökt en
plats i området kring Malms station, där man kan placera studentbo-
städer, och i referensplanen har man placerat studentbostäder i detta
kvarter. Avsikten är att byggnaderna på en stadsbildmässigt viktig plats
kompletterar stadsstrukturen på ett naturligt sätt och skapar ett identifi-
erbart landmärke. Vid sidan av de stadsbildsmässiga målen är sunda
byggnadslösningar med låga utsläpp centrala i delområdet. Tomten 7
på adressen Nyåkersstigen 6 i kvarteret 39127, som är ett kvartersom-
råde för radhus och småhus, omvandlas till en tomt för flervåningshus.
I delområdet är målet att nybyggnaden med den effektivitet som gene-
ralplanen föreslår anpassas till närmiljön där det finns olika typer av
byggnader.

I detaljplanen har man i synnerhet strävat efter att nybyggnaden ut-
vecklar områdets karaktär, identifierbarhet och livskraft. I Nyåkerssti-
gens delområde strider målen hos invånarna i ett småhusområde i när-
heten delvis mot de mål som har ställts för detaljplanen.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus.
På Malms handelsväg 30 skyddas innergården mot olägenheter från



19.06.2024

spår- och gatutrafiken genom den cylindriska formen på byggnaden i sex–åtta våningar. Med tanke på skydd mot buller ska byggnaden ha sidogångar. Det nya flervåningshuset i fyra våningar på Nyåkersstigen 6 placeras i hörnet av gatorna på samma linje som flervåningshuset söder om huset så att skyldigheten att plantera växter på gården som följer terrängen bidrar till att anpassa byggnaden till omgivningen.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till ca 6 359 m². Våningsytan för affärs- och kontorslokaler minskar med 5 000 m². Tomtexploateringstalet på Nyåkersstigen 6 är $e = 1,13$ och på Malms handelsväg 30 är $e = 1,45$. Kvarteret 39151 har utvidgats till gatuområdet så att ytan på tomten på Malms handelsväg 30 ökar med cirka 250 m². Antalet invånare ökar med ca 160–200 personer.

Genomförandet av detaljplaneändringen har särskilt den effekten att det går att bygga nya bostäder vid goda kollektivtrafikförbindelser och tjänster och att byggnadsbeståndet vid spårvägen kompletteras på ett anslående sätt.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors tas området upp som ett område för affärs- och servicecentrum (C1). För området gäller följande bestämmelse: ett centrum med tyngdpunkt på service-, affärs- och verksamhetslokaler som ska utvecklas som en funktionell blandning av affärer, offentlig service, verksamhetslokaler, administration, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga beteckningar beträffande området. Detaljplaneändringen stämmer överens med ovannämnda generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå stadens strategiska mål, bland annat genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser, förstärka stadsdelens livskraft och karaktär samt genom att förnya och komplettera den befintliga byggda miljön på ett hållbart sätt som beaktar områdets särdrag.

Stadsmiljönämnden godkände 1.6.2021 planeringsprinciperna för Malms centrum som underlag för den fortsatta beredningen.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Planområdet omfattar två tomter och gatuområden. Till området hör en obebyggd tomt 2 på Malms handelsväg 30 i kvarteret 39151 och en småhustomt 7 på adressen Nyåkersstigen 6 i kvarteret 39127. Tomterna ligger på promenadavstånd från Malms station och Mosabacka station.



Malms handelsväg 30 ligger bredvid stambanan och bron vid Hemmalmsvägen som går över stambanan. Både tåg- och gatutrafiken orsakar miljöstörningar i delområdet. På tomten finns träd och buskar. Till planområdet hör även delar av Malms handelsväg och Hemmalmsvägen samt ett parkeringsområde med 66 bilplatser under Hemmalmsvägens bro.

På tomten på Nyåkersstigen 6 finns ett småhus från 1968 i en våning med två bostäder och trädgårdar. I södra delen av kvarteret 39127 finns två flervåningshus i tre våningar och på tomten 8 bredvid finns tre parhus i två våningar. Vid Nyåkersstigen norr om gatan finns tre småhus i två våningar och längs Sandängsstigen finns flervåningshus i två och tre våningar. Det allmänna intrycket av området är lummigt. Häckar och lövträd växer längs Nyåkersstigen och andra bostadsgator i närheten.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1980–2001. Kvarteret 39151 (Malms handelsväg 30) är ett kvartersområde för affärs- och kontorslokaler (K) med byggrätt på 5 000 m² vy. Det största tillåtna antalet våningar är två, tre och sju varav sju absolut måste användas. För Hemmalmsvägen gäller en skyldighet att bygga bilplatserna för tomten 38198/4 (AK) i två plan under bron. Man ska kunna placera 45 % av bilplatserna för tomterna 38189/5, 7 och 8 på marknivån i parkeringsområdet. Nyåkersstigen 6 upptas som ett kvartersområde för småhus med högst två bostäder (AO) och dess exploateringstal är 0,25. Det största tillåtna antalet våningar är 1 ½. Runt byggnadsytans tre sidor gäller skyldighet att plantera växter.

Kvartersområdena är privatägda. Helsingfors stad äger gatuområdena. Detaljpanelösningen har utarbetats på basis av ansökningar och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökandena.

Kostnader för detaljplaneändringen

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Ett småskaligt gatuområde som staden äger ansluts till fastigheten på Malms handelsväg 30 i och med detaljplaneändringen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsköp godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 13.11.2023 (§ 56) och avtalet har undertecknats.

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 samt bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens miljöjämnstern (HRM) vattenförsörjning
- Trafikledsverket
- Telia Finland Oyj
- fostrans- och utbildningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde beaktande av de befintliga kommunaltekniska nätverken och beaktande av olägenheterna medförda av tågtrafiken i detaljplanläggningen. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet. Efter att planområdets avgränsning preciserades har det inte visat sig finnas behov av flyttningar av kommunaltekniska ledningar. Utredningar om tågtrafikens eventuella olägenheter har gjorts och de nödvändiga planbestämmelserna har utarbetats i enlighet med Trafikledsverkets anvisningar.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde i synnerhet delområdet för Nyåkerstigen 6.

Det såg ut som att planen för Malms handelsväg 30 allmänt taget fick ett gott mottagande. Den konstaterades höja områdets arkitektoniska nivå och vara ett gott exempel på ett objekt där nybyggnaden smälter utmärkt in i miljön och grönplaneringen är noggrann. Det förekom oro över att fåglarna riskerar att kollidera med glasytorna.

Största delen av åsikterna gällde delområdet för Nyåkersstigen 6. Mest gällde åsikterna byggnadens höjd samt trafikens säkerhet och smidighet. Man kritiserade byggandets effektivitet och ansåg att det saknas grönska.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att våningsytan minskades jämfört med referensplanerna i faser för programmet för deltagande och bedömning, byggnadens placering på Nyåkersstigen 6 ändrades,



planbestämmelser om växtligheten på gårdarna, takformen och användningen av grönkoefficienten utfärdades samt trafiksäkerheten förbättrades genom att beakta frisiktsområdet och neka fordonsinfaller.

Det kom in 16 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 1.9–30.9.2022, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Åtta anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde fåglarnas säkerhet i fråga om glasytor och byggande som passar på Nyåkersstigen. Flervåningshuset i fyra våningar ansågs vara olämplig för området. Det förekom också oro över den minskade grönskan och olägenheter orsakade av trafiken och byggarbeten. Anmärkningarna om Nyåkersstigen gällde i hög grad samma teman som de tidigare åsikterna.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget var offentligt framlagt. Påpekandena i utlåtandena gällde beaktande av telekommunikationskablarna på delområdet för Malms handelsväg 30 i samband med eventuella grundberedningsarbeten på så sätt att flyttningar inte behöver göras av andra än tvingande skäl.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- Telia Finland Oyj
- HRM
- Trafikledsverket

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).



19.06.2024

Ärende/18

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljplaneändringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Man har bett om besked om beslutet om att godkänna planen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12800 kartta, päivätty 17.1.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12800 selostus, päivätty 17.1.2023, päivitetty Kylk:n 17.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 1.9.2022, täydennetty 17.1.2023 ja asukastilaisuuden muistio 2.12.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Havainnekuva Malmin kauppatie 30, 5.7.2022
- 7 Havainnekuva Uudenpellonpolku 6, 1.8.2022

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 13.11.2020
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus (ak 12800)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext



19.06.2024

Ärende/18

Den som sökt detaljplaneläggning	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Den som begärt information om beslutet om planen	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Telia Finland Oy	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5
Trafikledsverket	Förslagstext

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 320

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila), korttelin 39151 tontin 2, korttelin 39127 tontin 7 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 17.1.2023 päivätyn piirustuksen nro 12800 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



19.06.2024

Ärende/18

Kaupunkiympäristölautakunta 17.01.2023 § 18

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Hankennumero 0742_64

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 17.1.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12800 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila), korttelin 39151 tonttia 2, korttelin 39127 tonttia 7 sekä katualueita.

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, Työpajankatu 8 (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 Päärata: 5 000 euroa

Käsittely

17.01.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)



19.06.2024

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Teija Patrikka ja yksikön päällikkö Antti Varkemaa. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Teija Patrikka, arkkitehti, puhelin: 310 26949

teija.patrikka(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö (asemakaavoitus), puhelin: 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37132

kari.tenkanen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 21806

johanna.himberg(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.08.2022 § 40

HEL 2020-012523 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12800 pohjakartan kaupunginosassa 39 Tapaninkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12800

Kaupunginosa: 39 Tapaninkylä

Kartoituksen työnumero: 20/2022

Pohjakartta valmistunut: 14.7.2022

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