



15.02.2023

Ärende/4

## § 36

### Detaljplaneändring för Beckfabrikskvarteren i Malm (12790)

HEL 2021-000109 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 11–12, 16 och 18–41 i kvarteret 38092, tomten 15 i kvarteret 38096, kvarteren 38104 och för park-, flygfälts-, skyddsgrön- och gatuområde i 38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm, Malms flygfält) enligt ritning nr 12790, daterad 30.8.2022 och ändrad 29.11.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (de nya kvarteren 38263–38268 bildas).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022, päivitetty Kylk:n 29.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)

#### 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-



15.02.2023

Ärende/4

ralplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 6

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller det område som kallas Beckfabrikskvarteren och som ligger i Nedre Malm, mellan Malms centrum och Malms flygfält. Detaljplaneändringen möjliggör tillbyggnad och utveckling av området genom att komplettera den nuvarande kvartersstrukturen. De omgivande kvarteren med olika karaktär kopplas till varandra genom de nya bostadsbyggnaderna så att den helhet som skapas utgör en högklassig stadsmiljö. Avsikten är att bygga ett varierande och mångsidigt bostadsområde där det finns tjänster och arbetsplatser och som stöder sig på kollektivtrafiken. De nya byggnadernas våningstal varierar mellan II½–XII.

Beckfabrikskvarteren har en central ställning i den framtida stadsstrukturen, eftersom de kopplar Malms centrum till Malms flygfältsområde. I detaljplanen anvisas även en linje för snabbspårvägen Vik-Malm som löper genom området och en placering av en spårvagnshållplats. Parkeringen i området placeras centraliserat i parkeringsanläggningar.

Gamla banplatsen kommer att vara områdets centrala stadsrum. Syftet är att platsen ska bli en identifierbar, högklassig och grön knutpunkt i stadsstrukturen, som förenar områdets gator och stråk. Kollektivtrafikens hållplatser placeras på den öppna platsen och omkring den anvisas lokaler för områdets närservice. Även områdets effektivaste byggnad placeras vid sidan av platsen.

Detaljplanerna för de småindustritomter som ingår i detaljplaneområdet bibehålls som sådana förutom tomten 38104/8. Genomförandet av detaljplaneändringen i sin helhet innan arrendetiden för tomten i fråga löper ut (31.12.2040) kräver att fastigheten och tomtens arrenderätt inlöses.

I detaljplaneändringen uppgår våningsytan till 67 261 m<sup>2</sup>. Våningsytan ökar med 42 949 m<sup>2</sup> jämfört med nuläget. I detaljplaneförslaget uppgår



15.02.2023

Ärende/4

bostadsvåningsytan till 50 400 m<sup>2</sup>, affärs- och verksamhetsvåningsytan till 2 800 m<sup>2</sup> och industrivåningsytan till 14 061 m<sup>2</sup>. Det genomsnittliga exploateringsstalet för bostadstomterna är 1,84 varierande mellan 1,5–2,9. Antalet invånare ökar med ca 1 200 personer.

I samband med detaljplanen har en trafikplan (ritning nr 7307) gjorts upp, enligt vilken områdets gatunät kompletteras. Gårdsgator och ett flertal gång- och cyklingsförbindelser öppnar flera rutter för att röra sig i området. Beckfabriksgatan förlängs österut mot Malms flygfältsområde. När den nya gatuförbindelsen till Ilmasillankatu blir klar får Tullbergsvägens och Orrmossevägens södra del en mindre roll i gatuhierarkin. På Beckfabriksgatan byggs enkelriktade cykeltrafikarrangemang. Snabbspårvägen mellan Filpusvägen och Beckfabriksgatan löper längs en kollektivtrafiksgata vid namn Ormusåkersspåret.

Genomförandet av detaljplaneändringen förenhetligar stadsstrukturen och gör det möjligt att utveckla kollektivtrafiken och bygga nya bostäder vid befintlig infrastruktur och tjänster. I fråga om stävjandet av och anpassningen till klimatförändringen finns det bestämmelser om byggnadernas energiprestanda (kravet klass A), fördröjningen av dagvattnen och iakttagandet av grönfaktorer.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett affärs- och servicecentrum med beteckningen C1, ett område för verksamhetsbyggnader och ett bostadsdominerat område med beteckningarna A2, A3 och A4. I generalplanen genomkorsas området parallellt med Beckfabriksgatan av en beteckning för snabbspårväg och på parkområdet vid Stichelbackabäcken av en beteckning för grönförbindelse i riktning norr-söder. Den föreliggande detaljplaneändringen avviker från Generalplan 2016 för Helsingfors såtillvida att snabbspårvägslinjen planeras löpa via Filpusvägen till Malms centrum i enlighet med översiktsplanen för snabbspårvägen Vik-Malm. Markanvändningslösningen för Beckfabrikskvarteren avviker från generalplanen i enlighet med utredningsplanen för snabbspårvägen såtillvida att det effektivaste byggandet placeras i närheten av den planerade ruten för spårvägen och dess hållplats. Detaljplaneändringen kan i förhållande till generalplanen betraktas som en precisering av generalplanen i den detaljerade planläggningen och på så sätt vara i enlighet med generalplanen.

I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga reserveringar för området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med den underjordiska generalplanen.

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja produktion av bostäder som är smidigt tillgängliga



med hållbara färdsätt. En utveckling mot segregation motverkas genom att bygga en högklassig boendemiljö. Detaljplanen fullföljer för sin del målet i generalplanen för Helsingfors om en stadsstruktur som stöder sig på ett nätverk av snabbspårvägar. Malm är ett av tre områden för stadsförnyelse i Helsingfors. Området vid Beckfabrikskvarteren bidrar till att målen för stadsförnyelse nås.

I planeringsprinciperna för Malms centrum (stadsplaneringsnämnden 1.6.2021) granskas konsekvenserna av snabbspårväglinjen och detaljplanen för Beckfabrikskvarteren för den stora helheten.

### Områdets förutsättningar och nuläge

Detaljplaneområdet och dess närmiljö är varierande stadsmiljö där bostadsområden av varierande ålder kombineras med Ormusåkers småindustriområde. Ända till slutet av 1970-talet var området obebyggt odlingsområde. På området för detaljplaneändring ligger åtta industri- och lagerbyggnader från 1980-talet. På 2010-talet har en del av Ormusåkers industriområde ändrats till ett bostadsområde. I söder tangerar Orrmossevägen och Tullbergsvägen detaljplaneområdet. Gatornas omgivning är nuförtiden stadsbildsmässigt ostrukturerat område, som domineras av fordonstrafik, vidsträckta gatu- och parkeringsområden samt obebyggda tomter. Mellan Orrmossevägen och Beckfabriksgratan finns flera obebyggda tomter. De tomter som genomförts i enlighet med detaljplanen för Ormusåkers har lämnats utanför detaljplaneändringsområdet. Områdets östra del mellan småindustritomterna och Stickelbackabäcken är obebyggt åkerområde.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1964–2007.

Området ägs av Helsingfors stad. Staden har arrenderat ut en del av de tomter som motsvarar de gällande detaljplanerna. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden. Ändringar i detaljplanen har diskuterats med dem som arrenderat tomterna. Fastigheten 38104/8 och tomtens arrenderätt ska inlösas för att detaljplaneändringen ska kunna genomföras i sin helhet innan tomtens arrendetid löper ut. Den nuvarande verksamheten kan fortsätta som sådan på de andra småindustritomterna.

### Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen har beräknats medföra följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt (07/2022):

Grundberedning,	3,1 miljoner euro
varav allmänna områden	1,6 miljoner euro
varav tomterna	1,5 miljoner euro



15.02.2023

Ärende/4

---

Gatuområden och övriga allmänna områden	3,0 miljoner euro
Flyttning av ledningar	0,3 miljoner euro
<b>Totalt</b>	<b>6,4 miljoner euro</b>

---

Detaljplaneändringen ökar områdets värde. Värdet på den utökade byggrätt som planläggs beräknas grovt uppgå till 35–40 miljoner euro. Värdet på byggrätten har beräknats utifrån fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer enligt genomförandeprogrammet för boende och markanvändning, BM-programmet.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 12.9–11.10.2022.

Det gjordes två anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde främjande av byggande i trä, trafiklösningar och bullerbekämpning, jorden på området, lederna och bäckarna på parkområdet samt beaktande av fåglar.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)

Påpekandena i utlåtanden gällde kollektivtrafikens arrangemang, bullerbekämpning, behandling av dag- och svämvatten samt kommunalteknikens och avfallshanteringens arrangemang. Dessutom meddelade fostrans- och utbildningssektorn att den inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

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

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

Efter att planen varit offentligt framlagd gjordes ändringar i detaljplane-kartans beteckningar eller bestämmelser och övriga material. Detaljplanebeskrivningens sista kapitel innehåller en närmare redogörelse för ändringarna. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Med anledning av NTM-centralens utlåtande gjordes änd-



15.02.2023

Ärende/4

ringar bland annat i anknytning till översvämningensrisken, bortledning av dagvatten och bullerbekämpning i bestämmelserna och materialet. Med anledning av en anmärkning om att minska risken för att fåglarna kolliderar med byggnader gjordes följande ändring: "Byggnadernas fasader får inte byggas med höga enhetliga glasytor som täcker flera våningar och byggnaderna får inte belysas starkare än området i övrigt."

#### Närmare motiveringar

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12790 kartta, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12790 selostus, päivätty 30.8.2022, muutettu 29.11.2022, päivitetty Kylk:n 29.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 30.8.2022, täydennetty 29.11.2022
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7307 / 30.8.2022)

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext



15.02.2023

Ärende/4

Närings-, trafik- och mil-  
jöcentralen i Nyland

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-  
ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 5

Bilaga 6

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Detaljpaneläggning  
Fostrans- och utbildningssektorn

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2023 § 76

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38092 tonttien 11–12, 16 ja 18–41, kortte-  
lin 38096 tontin 15, korttelin 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojavi-  
her- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 30.8.2022 päivätyn ja  
29.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12790 mukaisena ja asemakaa-  
vaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit  
38365–38370)

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 676

HEL 2021-000109 T 10 03 03



15.02.2023

Ärende/4

Hankennumero 4844\_17, 3432

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 30.8.2022 päivätyn ja 29.11.2022 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12790 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38092 tontteja 11–12, 16 ja 18–41, korttelin 38096 tonttia 15, korttelia 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suojaver- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 38365–38370).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet 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.

## Käsittely

29.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Valtteri Heinonen, tiimipäällikkö Kaisa Jama, tiimipäällikkö Kaarina Laakso ja liikenneinsinööri Kari Tenkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

06.09.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

30.08.2022 Pöydälle

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795  
valtteri.heinonen(a)hel.fi  
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi





15.02.2023

Ärende/4

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 12.10.2022 § 63

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Nimistötoimikunta on käsitellyt Pikitehtaankorttelien nimistöä edellisen kerran kokouksessaan 16.2.2022 (§ 4).

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavan uuden nimen:

Kattotervankuja – Taktjärsgränden

(pihakatu)

Perustelu: Ryhmänimi (Ormuspellon rakennustarvike- ja rakennusaine-teollinen menneisyys). Alueella toimineen Oy Semptalin Ab:n teollisuustuotteen mukaan.

16.02.2022 Käsitelty

08.12.2021 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.06.2022 § 38

HEL 2021-000109 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12790 pohjakartan kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:



15.02.2023

Ärende/4

Asemakaavan numero: 12790  
Kaupunginosa: 38 Malmi  
Kartoituksen työnumero: 16/2022  
Pohjakartta valmistunut: 27.5.2022  
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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976  
kari.rajala(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi