



## 13

### Detaljplaneändring nr 12883 för Västra Haga (omfattar trafikplan)

HEL 2020-012978 T 10 03 03

#### Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige följande:

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringen för park-, närreklamations- och gatuområden i 29 stadsdelen (Haga, Södra Haga) enligt ritning nr 12883, daterad 28.11.2023 och ändrad 22.10.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (de nya kvarteren 29272–29281 bildas i och med detaljplaneändringen).

#### Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Västra Haga bildas intill Södra och Norra Haga. Spårförbindelser i området utvecklas, vilket stärker stadens trafiknät och ger ett område ett centralt läge. Kabelanslutningarna för luftledningarna på 110 kilovolt möjliggör byggande vid Vichtisvägen. Området inklusive dess tjänster planeras bli ett attraktivt, naturnära och gemenskapligt bostadsområde med stadsdelen en särpräglad Hagaidentitet. Den här delen av Vichtisvägen blir en urban stadsmiljö.

Invånarnas stora oro över Djurbergsparkens natur- och rekreationsvärden har hörts och byggandet har under planläggningsprocessens gång avgränsats till ett betydligt smalare område än ursprungligen planerat. I detaljplaneförslaget bevaras Djurbergsparken till cirka två tredjedelar som park. Byggnadsområdet är delvis trädlöst men också träd går förlorade. En skogig grönkorrridor med förbindelser till omgivande grönområden, flygekorrens kärnområden och rutter, kala berg och en del av skogen som ska utvecklas till en park med myr bildar dock fortfarande ett mångsidigt natur- och rekreationsområde i Djurbergsparken. Kvarterens höjder är planerade med hänsyn till den omväxlande topografin och så att schaktningens skador på miljön minimeras. För närvarande är nästan hela parken ett bullerområde där riktvärdena överskrids. Kvarteren kommer att utgöra ett bullerskydd och därmed höja kvaliteten på det rekreationsområde som bevaras.

Stadsmiljönämnden godkände dispositionsplanen för boulevardstaden vid Vichtisvägen och Hoplaksvägen år 2019. Den nya snabbspårvägen från Helsingfors centrum till Gamlas kommer att betjäna den allt tätare markanvändningen och de redan befintliga bostads- och arbetsplats-



11.12.2024

områdena och koppla ihop innerstadens spårvägsnät, snabbspårvägs-  
linje 15, kustbanan och ringbanan.

Bostäder för cirka 2 400 Hagabor med sammanlagt 94 000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta planeras till Västra Haga. Byggnaderna är från sju till fjorton våningar höga vid Vichtisvägen. De byggnader som ligger längre bort från vägen anpassas till bergsterrängen och är oftast fem våningar höga. Tomternas genomsnittliga exploateringsstal är  $e=2,68$ . Därtill har 2 000 m<sup>2</sup> våningsyta anvisats för ett daghem, cirka 2 800 m<sup>2</sup> våningsyta för affärslokaler i bostadsbyggnadernas bottenvåningar och cirka 1 200 m<sup>2</sup> våningsyta för dagligvaruhandel. Tjänsterna koncentreras i synnerhet till närheten av hållplatserna för snabbspårvägen.

Man har gjort upp en trafikplan (ritning nr 7566) i samband med detaljplaneändringen. Enligt trafikplanen blir en ny gårdsgata som löper parallellt med Vichtisvägen blir till. Parkeringen är koncentrerad till parkeringsanläggningar och en del av gästparkeringsplatserna finns längs med gatorna. Infarten till parkeringen har i huvudsak koncentrerats till närheten av Vichtisvägens anslutningar för att skapa en så lugn och fotgängardominerad miljö som möjligt vid gårdsgatan. Detta fotgängardominerade gatuområde rytmiseras av en serie öppna offentliga uterum.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är planeringsområdet i huvudsak innerstad (C2) och stadsboulevard med en snabbspårväg. Områdets nordostliga del är bostadsdominerat område (A3). I generalplanen går dessutom en beteckning för en grönförbindelse genom området och utmed Eliel Saarinens väg går en beteckning för bannätverket för cykeltrafik (stambanenätet för snabb cykeltrafik). Planeringsområdet ligger intill bostadsområdet i Södra Haga. På generalplanens temakarta över kulturmiljöer har området anvisats som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapskulturellt viktigt område (utredning år 2002). Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors (nr 12704) finns en reservering vid områdets södra spets för en tunnel mellan värme-centralerna i Brunakärr och Sockenbacka. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå målet i Generalplan 2016 för Helsingfors om att utvidga innerstaden bland annat till områdena längs Vichtisvägen och Hoplaksvägen, som byggs om till stadsboulevarder.

Stadsmiljönämnden godkände år 2019 dispositionsplanen för boulevardstaden som utgångspunkt för detaljplanerna och detaljplaneändringarna som utarbetas för området.



Detaljplaneändringen bidrar till att målen i stadsstrategin 2021–2025 nås bland annat på följande sätt:

- Stadens tillväxt främjas i och med ny bostadsproduktion. Inget bygande anvisas till stadens mest värdefulla naturområden.
- Förverkligande av nätverkstaden för spårtrafik och bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser främjas enligt målen i programmet för boende och markanvändning (BM-programmet) Målet är att bostadsproduktionens tillväxt påskyndas, ökningen av boendekostnaderna bromsas samt att balanserade stadsdelar skapas och boendetätheten ökas.
- Planeringen av ett attraktivt, trivsamt och vackert stadsrum på både nya och gamla områden främjas. Detaljplaneändringen möjliggör ett gott stadsrum där man kan stanna upp och vistas och skapar en plats för kommersiella tjänster, möten och offentlig verksamhet.

#### Områdets utgångspunkter och nuläge

Området ligger på Djurbergparkens område och delvis på gatuområdena på Vichtisvägen och Eliel Saarinsens väg. Vichtisvägen, järnvägen, kvarteren vid Djurbergsgränden och Eliel Saarinsens väg avgränsar ett rätt stort parkområde som i huvudsak består av bergig skog och kala berg med flera friluftsrutter. I områdets södra del finns ett låglänt område som tidigare varit myrmark. I västra delen, vid Vichtisvägen, går elnätets luftkablar och under dem finns en trädlös zon. I söder längs med Eliel Saarinsens väg löper den nya snabbspårvägslinjen 15 i öst-västlig riktning. Södra delen sammankopplas till området kring den blivande Hagarondellen och de mångsidiga tjänsterna som planeras där samt till byteshållplatserna för den nya snabbspårvägen och snabbspårvägslinje 15.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1952–2013.

Helsingfors stad äger hela planeringsområdet. Detaljplaneändringen har gjorts på initiativ av staden.

#### Kostnader för detaljplaneändringen

Det kostar staden ungefär 14,6 miljoner euro att genomföra detaljplaneändringen. Kostnaderna har presenterats i kostnadsnivån 6/2024, vilket motsvarar poängtalet för Jordbyggnadskostnadsindexet 132,7 (2015=100), moms 0 %.

Grundberedning	3 800 000 €
Gatukonstruktioner	2 500 000 €



11.12.2024

Parkkonstruktioner	800 000 €
Flyttning av rör, bortledning av dagvatten	200 000 €
Byggande av offentliga tjänster (daghem)	7 300 000 €
<b>Sammanlagt</b>	<b>14 600 000 €</b>

Dessutom medför genomförandet av detaljplaneändringen kostnader på cirka 3,7 miljoner euro för operatörer för att bygga ny kommunal teknik enligt följande:

Vattenförsörjning	1 800 000 €
Fjärrvärme	70 000 €
El och telekommunikation	1 800 000 €

Detaljplaneändringen höjer området värde. Den nya byggrätten som planläggs i området är cirka 94 000 m<sup>2</sup> våningsyta. Staden äger markområdena i området. Värdet av byggrätten är cirka 77 miljoner euro.

Grundläggingskostnaderna för byggnaderna i området har uppskattats till cirka 17 miljoner euro, inklusive grundarbeten, grundläggningar och schaktningsarbeten för underjordiska källar- och parkeringsutrymmen som planerats för kvarteren.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 18.1–16.2.2024. Dessutom förutsatte nämnden att det skogiga området på servicecentrets tomt under den fortsatta beredningen ska införlivas med Djurbergsparken för att förstärka skogsförbindelsens smalaste ställe.

Det gjordes 24 anmärkningar mot detaljplaneförslaget, varav en var en petition (undertecknad av totalt 2 400 personer).

Påpekandena i anmärkningarna gällde bland annat centralisering av byggandet till det redan befintliga stadsrummet, i synnerhet till industriområdet i Sockenbacka, i stället för Djurbergsparken. Man ansåg att planens utveckling har varit positiv, men många upplevde ändå att byggvolymen var för stor. Det föreslogs att man antingen skulle bygga mindre eller låta bli att bygga öster om det nuvarande friluftstråket. Minskningen av Djurbergsparken togs upp som ett orosmoment och i anmärkningarna önskade man att staden helt skulle avstå från planläggningsprojektet. Å andra sidan önskade man också effektivare byggande och ansåg att planen på ett bra sätt stöder stadens hållbara tillväxt. Parkeringsanläggningens nödvändighet och läge ifrågasattes. Ut-



över detta gällde anmärkningarna hotade arter, ekologiska förbindelser och naturmiljön. Planen för parken med en myr ansågs positiv.

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

Påpekandena i utlåtandena gällde bland annat uppfyllandet av de avtalspunkter som gäller energinätet samt kommentarer om samhällsteknisk försörjning, dess samordning med den nuvarande infrastrukturen och utrymmeskrav. Påpekanden om avfallsinsamling gjordes också. Dessutom uttrycktes åsikter om ändringar i bostadskvarteren och om ändringen av parkeringsanläggningens läge i förhållande till den tidigare versionen och ändringarnas inverkan på snabbspårvägen. Påpekanden gjordes också om beräkningsanvisningarna för parkeringsplatserna och om friluftsförbindelsen.

Det påpekades att det intilliggande bostadsområdet i Södra Haga är ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapskulturellt betydande område. Det ansågs viktigt att minska nybyggandets skala mot Djurgårdsparken och att flervåningshusen bäst smälter in om de är högst sju våningar höga. Längs med Vichtisvägen bör kvarteren rytmiseras med små skvärer och parkområden för att Djurgårdsparken fortfarande delvis ska kvarstå som en del av Vichtisvägens gatubild.

I ett utlåtande ansågs att planbestämmelserna i anknytning till klimatförändringen är omfattande och styr områdets hållbarhet och koldioxidneutralitet exemplariskt, trots att man upplever byggandet på parkområdet som beklagligt. Dessutom är det speciellt bra att en del av torvområdet i parkens södra ände ska återställas som en park med myr. Minskningen av parken borde uttryckas noggrannare.

Detaljplanens åtgärder för vattnets kvalitativa behandling ansågs som tillräckliga. Det föreslås dock att en detaljplanebestämmelse om parkeringsplatsernas oljeavskiljningsbrunnar bör utfärdas.

I ovannämnda utlåtande konstaterades också att man på detaljplanekartan bör märka ut flygekorrens kärnområden och rutter men att detaljplanelösningen inte avsevärt försämrar flygekorrens förbindelser på området. Dessutom ansågs att detaljplanen speciellt ska uppmärksamma bullerrelaterade problem. Enligt utlåtandet bör vissa detaljplanebestämmelser om buller preciseras.



Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: Fostrans- och utbildningssektorn samt social-, hälsovårds- och räddningssektorn.

#### Åtgärder efter den offentliga framläggningen

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena av myndigheter och andra parter om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

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

På grund av de anvisningar för fortsatt planering som stadsmiljönämnden kräver har en separat ändringsprocess inletts i fråga om den detaljplan som gäller för den tomt där Djurbergets servicecentral på adressen Stormyrvägen 28 ligger och anslutningen av dess skogsområde till Djurbergsparken.

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

Planläggningstjänsterna har 6.11.2024 kompletterat förslaget till detaljplaneändring på basis av diskussionen i stadsmiljönämnden 22.10.2024 så att man i beskrivningstexten har lagt till stycken om Djurbergsparkens myr, dikesfårorna vid friluftsstråket samt observationer av tickor. Styckena har lagts till under rubriken Maisema ja luonnonympäristö (Landskap och naturmiljö).

#### Närmare motiveringar

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

#### Fortsatta åtgärder

Stadsmiljönämnden förutsatte att då detaljplanen förverkligas ska noggranna och grundliga planer utarbetas för att skydda skogens rekreativområde för olägenheter under byggnadstiden. Djurbergsets skog är ett viktigt rekreativområde för området invånare och förutsättningarna för dess rekreativbruk ska tryggas under hela byggtiden. Nämnden förutsatte att naturvårderna för området kvarblivande skog inte försämras under byggnadstiden eller som en följd av byggandet.

#### Befogenheter



11.12.2024

Stadsfullmäktige fattar beslutet om godkännandet av detaljplaneändringen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12883 kartta, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12883 selostus, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024, täydennetty 6.11.2024
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Muistutukset
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7566 / 8.10.2024)
- 6 Länsi-Haaga, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
- 7 Asemakaavoituspalvelun esitys selostuksen täydentämiseksi 6.11.2024
- 8 Illustraatiot, 8.10.2024

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

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

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5



Bilaga 6  
Bilaga 7

## För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmiljönämnden  
Stadsmuseet  
Fostrans- och utbildningssektorn  
Social-, hälsovårds- och räddningssektorn