



8

Detaljplaneändring nr 12917 för Malms skolcampus (omfattar trafikplan)

HEL 2023-003389 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomterna 15 och 17 i kvarteret 38117 samt gatu-, park- och trafikområden i 38 stadsdelen (Malm, Övre Malm) enligt ritning nr 12917, daterad 22.10.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en skoltomt på Kyrkobylvägen 17 mitt emot Malms kyrka, ett obebyggt kvartersområde för allmänna byggnader bredvid skoltomten, Betesparken och gatu- och trafikområden i anslutning till dessa.

Avsikten är att utveckla tjänsterna för småbarnspedagogik och grundläggande utbildning. Detaljplaneändringen gör det möjligt att förlägga lokaler för grundläggande utbildning och daghem till gemensamma lokaler. Samprojektet har fått namnet Malms campus. Detaljplaneändringen frigör Malmin peruskoulus tomt vid Talvelavägen för andra ändamål. Meningen är att bygga ut Malms sjukhus till tomten.

Projektet för ett skolcampus främjar målet för stadsförnyelse i Malm som går ut på att sörja för stadsmiljöns kvalitet och serviceutbud. Målet är att trygga kulturmiljövärdena, grönförbindelserna och rekreationsbruket i området. Kyrkobylvägen utvecklas som en huvudsaklig infartsgata med hänsyn till en möjlig snabbspårväg. Det ska vara tryggt att röra sig och förbindelserna ska fungera bra. Staden ska skapa förutsättningar för att fortsätta planera en sund och trygg livsmiljö som är skyddad mot miljöstörningar. I planlösningen har man särskilt strävat efter att bevara Betesparkens funktionella och landskapsmässiga betydelse och göra den skyddade byggnaden till en del av det nya campusområdet. Planeringens utgångspunkt har varit att gården och parken går in i varandra.

Kvarteret har gjorts större för att få tillräckligt stora gårdar för skol- och daghemsbruk. Kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) har bildats av ett obebyggt kvartersområde för allmänna byggnader (Y) och ett kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet (YOS). Delar av Betesparken har anslutits till dessa. Parkområdet (VP)



22.1.2025

för Betesparken har minskats. Kyrkobylvägens gatuområde har breddats i enlighet med översiktsplanen för snabbspårvägen Vik–Malm. Skyddsbestämmelserna för det skyddade skolhuset har justerats. En ny gata för gång- och cykeltrafik har betecknats norrifrån till kvartersområdet med beteckningen Y. Servicetrafik är tillåten på gatan. Bygg-rätten har höjts. Den nya våningsytan för allmänna byggnader uppgår till 5 600 m². Tomtens exploateringsstal (e) är 0,63. Skolcampuset har beräknats få cirka 950 barn och unga och cirka 160 anställda.

I samband med detaljpanelösningen har en trafikplan (ritning nr 7633) utarbetats. I trafikplanen föreslås åtgärder som förbättrar Däldgränden och Betesgränden och ändringar i parkvägarnas sträckningar samt en ny servicetrafikförbindelse mellan Betesgränden och tomten.

Detaljplaneändringen bidrar i synnerhet till att det blir möjligt att centralisera fostrans- och undervisningsverksamhet i nya lokaler i området. Funktionerna flyttas inom Malm så att tomtmark på annat håll frigörs för allmänna byggnader. Det skyddade gamla skolhuset kan byggas ut och olika mångsidiga funktioner för barn och ungdomar kan förläggas till campusets gårdsområde. Kyrkobylvägens gatubild blir mer aktiv, men också grönska, som är karakteristisk för området, bevaras i gatubilden.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området i huvudsak ett bostadsdominerat område med beteckningarna A3 och A2 samt till en liten del ett affärs- och servicecentrum C1. I generalplanen anges en riktgivande beteckning för en snabbspårväg. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) finns inga beteckningar för området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med de ovan nämnda generalplanerna.

Stadsfullmäktige godkände 13.10.2021 stadsstrategin för 2021–2025. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla tjänster, bygga nya lokaler, bygga ut det skyddade skolhuset, använda parken och göra gården för barn och unga mångsidig. Detta bidrar till att följande mål i stadsstrategin genomförs:

- Helsingfors mål är att vara en stad där bostadsområdena inte segregeras och där man kan leva ett tryggt och trevligt liv i positivt egenartade stadsdelar.
- Helsingfors tillämpar positiv särbehandling och motverkar segregation sektorsövergripande med bostadspolitik och planläggning, socialt arbete, utbildning, småbarnspedagogik och fritidsverksamhet. Staden satsar på detta arbete särskilt i vissa utnämnda stadsförnyelseområden: Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby



22.1.2025

- samt Nordsjö. Investeringar i offentliga platser och byggnader används som en metod för att öka välfärden och attraktiviteten.
- Stadsstrukturen utvecklas hållbart, i första hand genom ombyggnad och komplettering av den redan bebyggda miljön, med hänsyn till områdenas särdrag.

Stadsmiljönämnden godkände 1.6.2021 planeringsprinciperna för Malms centrum som underlag för den fortsatta beredningen. Detaljplanlösningen stämmer överens med planeringsprinciperna.

Områdets utgångspunkter och nuläge

Kyrkobyvägen är en central historisk väglinje. Offentliga byggnader, bland annat en kyrka och ett sjukhus har uppförts vid vägen. Helheten som består av de offentliga byggnaderna, Malms kyrkopark och Betsparken har kulturhistoriska värden.

Den äldsta byggnaden i detaljplaneområdet är skolhuset Pohjola i tre våningar på tomten 15 i kvarteret 38117. Skolhuset är ritat av arkitekt Toivo Salervo och representerar 1920-talets klassicism. Huset blev färdigt år 1927 och har varit i skolbruk sedan dess. Skolhuset har skyddats i en detaljplan år 1981 och behöver byggas om. På tomten 15 ligger en idrottshall (s.k. Jumppis) som har en stomme av element av armerad betong och är ritad av arkitekt Pekka Kuusisto vid Helsingfors stads byggnadskontor år 1987. Avsikten är att riva idrottshallen. Malmin peruskoulu enhet Pohjola har undervisning i årskurserna 1–4 i området. Skolan har cirka 210 elever.

Tomten 17 är obebyggd och används för parkering. Vid Däldgrändens kurva finns en allmän parkeringsplats som nyss har istandsatts. Betsparken, som anlades i slutet av 1980-talet, är en landskapskulturellt värdefull park som är typiskt för tidsperioden i fråga. Viktiga gång- och cykelförbindelser löper genom parken. En särskilt viktig förbindelse löper från Däldgrändens riktning genom parken mot Malms kyrkopark. I östra delen av parken finns en bollplan. Parken har många träarter och trädbeståndet är storväxt.

För området gäller en detaljplan från 1981. Området är upptaget i detaljplanen som kvartersområde för byggnader för undervisning och social verksamhet (YOS), kvartersområde för allmänna byggnader (Y), parkeringsområde (LP) samt gatu- och parkområde. Det gamla skolhuset har skyddats med beteckningen s0: en byggnadsyta där byggnaden eller delar av byggnaden inte får rivras utan tvingande skäl med anledning av byggnadens stadsbildsmässiga värde. Den högsta tillåtna våningsytan är totalt 4 700 m². I kvartersdelen vid Kyrkobyvägen anges en beteckning för ett stadsbildsmässigt värdefullt trädbestånd som ska bevaras.



22.1.2025

Ärende/8

Detaljplaneområdet är i Helsingfors stads ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljpanelösningen beräknas medföra följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

- rivning av idrottshallen	0,25 miljoner euro
- ombyggnad av den skyddade byggnaden	cirka 7 miljoner euro
- en ny skol- och daghemsbyggnad	cirka 40 miljoner euro
- parker	0,35 miljoner euro
- gatuområden	0,19 miljoner euro

Totalt cirka 47,8 miljoner euro

Gatubyggnadsarbeten i enlighet med trafikplanen på Betesgränden utanför detaljplaneområdet beräknas dessutom preliminärt medföra kostnader på cirka 90 000 euro.

Växelverkan under beredningen av detaljplaneändringen

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 trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjning
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet gällde allmänna vatten- och avloppsledningar, konsekvenser av att centralisera skol- och daghems-tjänster för trafikprestationer och val av färd sätt, prioritering av



snabbspårvägen i trafikarrangemangen, busshållplatsarrangemang, trafiksäkerhet, skyddsbestämmelserna för skolhuset Pohjola i detaljplanen, anpassning av nybyggnaden enligt det skyddade skolhuset och Kyrkobyvägens gatubild, Betesparkens och skoltomtens anslutning, planering av skoltomtens och miljöns nivåskillnader samt räddningsarrangemang.

Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningen bland annat på följande sätt:

- Planområdet har minskats så att detaljplaneområdet inte omfattar allmänna vatten- och avloppsledningar och Kyrkobyvägens trafiklösningar har inte ingått i planarbetet. Kyrkobyvägens trafikarrangemang planeras i samband med senare planläggning.
- I planarbetet har en trafikplan för ett behövligt område upprättats. Trafiksäkerheten har varit en viktig utgångspunkt för planen.
- Skyddsbestämmelserna har planerats i samråd med stadsmuseet.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde en säker livsmiljö för fåglar, förutsättningar för fordonstrafik, bilplatsernas tillräcklighet, fordonstrafikens smidighet och en servicetrafikförbindelse genom Betesgränden.

Åsikterna har beaktats i planläggningen bland annat på följande sätt:

- I detaljplanen anges bestämmelser om att använda fågelsäkert glas, förse en del av området med planteringar och bevara trädbeståndet.
- Dimensioneringen av antalet bilplatser stämmer överens med de kalkylanvisningar som nämnden har godkänt.
- En trafikplan har utarbetats för området.

Det kom in 3 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 10.6–9.7.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att förslaget till detaljplan hålls framlagt skickades till markägare och markinnehavare bosatta i en annan kommun.

Tre anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. En av anmärkningarna var en komplettering i en anmärkning som lämnades in tidigare.

Påpekandena i anmärkningarna gällde nybyggnadens plats, stadsbilden och omfattningen av utredningarna om användningen av tomten



22.1.2025

samt eventuella störningar från en ny serviceförbindelse för ett privat gårdsområde. Anmärkningarna innehöll även förslag till ändringar och förverkligandesätt.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- stadsmuseet
- social-, hälsovårds- och räddningssektorns räddningsverk

Påpekandena i utlåtandena gällde framställning av räddningsarrangemang, behov av en transformator samt trafikarrangemang. I fråga om trafikarrangemang upprepade HRT sina ställningstaganden från fasen för programmet för deltagande och bedömning.

Åtgärder efter att förslaget 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 i den mån det är ändamålsenligt med hänsyn till detaljplanens mål.

Ändringar gjordes 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).

De ändringar som gjorts efter att förslaget varit offentligt framlagt 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.

Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneändringar.

Föredragande

Stadsstyrelsen



22.1.2025

Ärende/8

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12917 kartta, päivätty 22.10.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12917 selostus, päivätty 22.10.2024, päivitetty Kylk:n 22.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.6.2024 ja asukastilaisuuden 15.5.2023 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7633/22.10.2024)
- 7 Havainnekuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljö tjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 6

För kännedom

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