



7

Detaljplan och detaljplaneändring nr 12744 för Gumtäktsbacken (omfattar trafikplan)

HEL 2019-001535 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplan för en del av kvarteret 24981 och detaljplaneändring för tomterna 5 och 6 i kvarteret 24973 och för park- och gatuområden i 24 stadsdelen (Gumtäkt) enligt ritning nr 12744, daterad 7.12.2021 och ändrad 4.10.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (de nya kvarteren 24979–24985 bildas).

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Helsingfors universitets campusområde på Gumtäktsbacken samt park- och gatuområden. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett nytt bostadsområde med mångsidiga funktioner på Gumtäktsbacken och utveckla de intilliggande parkområdena.

Målet är att bygga Gumtäktsbacken till ett attraktivt, hållbart och livligt campusområde med mångsidiga funktioner och ansluta området till den stadsstruktur som utvecklas och kompletteras i näromgivningen. Kompletteringsbyggandet på Gumtäktsbacken blir särpräglad. Byggmaterialen berättar om områdets historia och representerar ett hållbart byggnadssätt. Nybyggnaderna förläggs omsorgsfullt i den sluttande terrängen så att de bildar ett attraktivt stadsrum och ansluter sig funktionellt och rumsmässigt till sin miljö.

Området har goda kollektivtrafikförbindelser och spårvägstrafiken i området utvidgas i framtiden. Målet är att bygga ny urban, grönskande och livlig boulevardstadsstruktur i gatunivå vid Gustav Vasas väg.

I detaljplaneändringen har man i synnerhet kommit med lösningar för hur man bygger tätare stadsstruktur, bevarar det gröna i staden, värnar om landskapsrummet i Vallgårdsdalen, anlägger tillgängliga förbindelser, bygger kvarter i en krävande sluttningsterräng samt förbättrar gång- och cykelförbindelserna.

Klimatsynpunkten har beaktats i detaljplaneändringen genom energieffektivitetskrav, gröna tak, byggande i trä, grönkoefficienten och gårdsområden på mark.



I området planeras fyra bostadskvarter, ett kvarter för såväl verksamhetslokaler som bostäder, ett daghem, en parkeringsanläggning samt park- och gatuområden.

Den nya våningsytan för bostadskvarter uppgår till 53 250 m² vy, varav 1 300 m² vy är för affärslokaler, 1 500 m² vy för servicelokaler (daghem) och 9 500 m² vy för verksamhetslokaler. Av våningsytan för verksamhetslokaler är 200 m² vy för affärslokaler och 200 m² vy för servicelokaler för gemensamt bruk. Det genomsnittliga exploateringsstalet (e) för bostadstomterna är 2,6. Antalet invånare ökar med cirka 1 200.

I samband med detaljplaneändringen har en trafikplan (ritning nr 7214) utarbetats. I trafikplanen framhävs gångförbindelsen från Gustav Vasas väg via slutningen till campusområdet.

Detaljplaneändringen har särskilt den inverkan att stadsstrukturen, som stöder sig på spårvägstrafiken, blir tätare, ett livligt campusområde med mångsidiga funktioner byggs på Gumtäktsbacken och gång- och cykelförbindelserna från Gustav Vasas väg och Vallgårdsdalen till Gumtäktsbacken förbättras.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området i huvudsak ett innerstadsområde med beteckningen C2 som ska utvecklas som en funktionell blandning av boende, kommersiell och offentlig service, verksamhetslokaler, förvaltning, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. Området är i viss mån ett rekreations- och grönområde, ett bostadsdominerat område med beteckningen A1 och ett bostadsdominerat område med beteckningen A4. I södra delen av området anges en beteckning för en stamförbindelse för spårtrafik. Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det ett underjordiskt utrymme i området. Utrymmet ska beaktas och dess funktions- och utvecklingsförutsättningar ska tryggas.

Detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Till skillnad från det som konstateras om byggnadsordningen (2010) på sida 45 i detaljplanebeskrivningen har stadens byggnadsordning trätt i kraft 7.6.2023.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att förverkliga kompletteringsbyggande vid en knutpunkt för nuvarande och framtida spårvägsförbindelser och främja målen för bostadsproduktionen i enlighet med programmet för boende och därmed sammanhängande markanvändning, MB-programmet. Dessutom förbättras tillgången till närservice och arbetsplatsernas livskraft.



Områdets utgångspunkter och nuläge

Gumtäkts torps plats i parkens södra sluttning representerar det äldsta skiktet i områdets historia. I skogsslutningen i den övergivna östra delen av området finns terrasser och tre eventuella husgrunder. Gumtäkts gårds före detta bageri från 1800-talet ligger vid Jyränkövägen. Efter krigen byggdes 57 så kallade paviljonghus, donerade av Sverige, i Gumtäktsbackens sluttning vid Gustav Vasas väg.

Området består nu till största delen av obebyggt, skogbevuxet kvartersområde, parkområde och gatuområde. I kvartersområdet finns ett acceleratorlaboratorium, som har schaktats i berget, och en tillhörande byggnad ovan jord. I området finns även en mast för atmosfärforskning och ett mätfält. Till området hör även delar av Nylandersparken.

För området gäller flera detaljplaner från 1985–2004. Enligt dessa omfattar området kvartersområde för undervisning, forskning och annan motsvarande verksamhet, kvartersområde för förvaltningsbyggnader och forskningsinstitutioner, parkområde, gatuområde reserverat för kollektivtrafik och gatuområde.

Helsingfors Universitetsfastigheter Ab och Senatfastigheter äger tomterna 5 och 6 i kvarteret 24973. Helsingfors stad äger gatu- och grönområdena. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med sökanden.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Gator och öppna platser	4 miljoner euro
Parker	0,8 miljoner euro
Totalt cirka	5 miljoner euro

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Den nya våningsytan gäller i huvudsak markområden i privat ägo och i viss mån markområden i stadens ägo. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna.

Med anledning av förslaget till detaljplaneändring har förhandlingar om ett markanvändningsavtal förts i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310). Markanvändningsavtalen godkändes på stadens vägnar genom stadsmiljönämndens beslut (§ 563) 5.12.2023 och stadsstyrelsens beslut (§ 244) 22.4.2024. Markanvändningsavtalen har vunnit laga kraft och de har undertecknats.



Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 22.12.2021–3.2.2022.

Nio anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. En skrivelse lämnades in före framläggningstiden. Påpekandena i anmärkningarna gällde:

- glasytornas effekter på fågelbeståndet, bevarandet av skogarna (lönnskogen på Gumtäktsbacken), ädelträdslundarna och trädbeståndet, effekterna på naturen och landskapet, bristerna i bedömningen av effekterna på naturen samt planbeteckningarna för grönområdena
- partikelutsläpp och sund boendemiljö
- byggnadsbehovet, byggnadernas skala och lämplighet för ett kulturlandskap, träbyggandets lämplighet för miljön, den för stora mängden av våningsyta och daghemmets läge
- målen för och kvaliteten hos byggandet av de planerade spårvägarnas påfartsspår i Tavastvägens och Gustav Vasas vägs korsningssområde, smidiga bytesfria spårvägsförbindelser, beaktandet av fordonstrafikens behov, gång- och cykeltrafikens behov av en bro över Gustav Vasas väg, trappornas snösmältningssystem, trivseln, minimeringen av störningseffekterna under byggplatstiden, trafik- och motionssäkerheten samt kollektivtrafikens servicenivå och förbindelser till servicen i Fiskehamnen.
- ett förslag till ändring av gatunamnet Geologinrinne/Geologbrinken: Geotieteilijärinne/Geovetarbrinken
- behovet av tjänster för geologiska system och dämpning av klimatiförändringen
- önskemål om ändring av detaljplanebestämmelserna och detaljplanebeteckningarna.

Påpekandena i skrivelserna gällde Gustav Vasas vägs gaturum och det föreslagna byggnadssättet på bergskärningar utmed vägen.

Efter att förslaget var offentligt framlagt kom det in respons om önskemålen om detaljplanebestämmelser och beteckningar om mer preciserad referensplan för kvarteret 24985 och om kontroll av gränserna för tomt 2 i kvarteret 24979.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Strålsäkerhetscentralen STUK
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)



25.9.2024

Ärende/7

- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde: detaljplanebestämmelserna om och detaljplanebeteckningarna för dagvatten, grunderna för trafik-, buller- och vibrationsutredningarna (bland annat kontroll av trafikmängderna för prognosåret 2050, maximiljudnivåer för vägtrafik och stombuller), den skogbevuxna sluttnings enhetlighet, bevarandet av skogen och det naturliga berget, bevarandet av grönskan i gaturummet, byggnadernas skala, stigarnas och belysningens effekter i området för fornminnen samt värnandet om kulturmiljön vid Gustav Vasas väg.

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra:

- Helen Elnät Ab
- Museiverket (Ansvaret för utlåtandet överfördes till Helsingfors stadsmuseum.)

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och gemälena 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.

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).

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 och på möten på Teams.

Närmare motiveringar

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 09 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi



25.9.2024

Ärende/7

Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12744 kartta, päivätty 7.12.2021, muutettu 11.10.2022
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12744 selostus, päivätty 7.12.2021, muutettu 11.10.2022, päivitetty Kylk:n 11.10.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.12.2021, täydennetty 4.10.2022 ja asukastilaisuuden (11.9.2019) muistio ja Luonnonhoitosuunnitelman ja luontokartoituksen alueet
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7214/7.12.2021) päivitetty 4.10.2022
- 7 Havainnekuva, 7.12.2021

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset 4.10.2022
- 4 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Senaatti-kiinteistöt allekirj. ak 12744 (Kylk)
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Yliopisto-kiinteistöt allekirj. ak 12744
- 6 Kaavamuutoshakemus, Pietari Kalmin katu 2 ja 4
- 7 Kaavamuutoshakemus, Pietari Kalmin katu 2

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Kymp/ekonomistöd	Förslagstext
Strålsäkerhetscentralen	Förslagstext
STUK	
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4



25.9.2024

De som sökt detaljplaneläggning

Bilaga 5
Bilaga 6
Bilaga 7
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

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