



9

Detaljplaneändring (nr 12602) för Sockenbacka stations omgivning

HEL 2016-009018 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för gatu- och trafikområden i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Reimars, Sockenbacka företagsområde) enligt ritning nr 12602, daterad 12.5.2020 och ändrad 23.10.2020 och 20.4.2021, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (genom planen bildas de nya kvarteren 46109, 46112, 46113, 46114 och 46125).

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller stationsparken i Sockenbacka med de gamla byggnaderna i parken och ett obebyggt område på norra sidan av järnvägen väster om stationsparken. Dessutom omfattar detaljplaneområdet en del av Sockenbackavägens gatuområde.

Syftet är att utveckla närservicen och stadsmiljön i området som ligger i den centralaste delen av Sockenbacka intill järnvägsstationen och vid hållplatser för de livligt trafikerade stombusslinjerna. Området vid stationsbron får enligt planerna en ny öppen plats med en dagligvarubutik och affärslokaler samt en skärmtakskonstruktion för allmän cykelparkering. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett nytt kvarter för bostäder och affärslokaler med flervåningshus av olika höjder på västra sidan av stationsbron norr om järnvägen. Det högsta bostadshuset i 12 våningar byggs vid den öppna platsen. De övriga husen har 5–8 våningar.

Den värdefulla stationsparken och de gamla stationsbyggnaderna på östra sidan av stationsbron skyddas. Trähusen på Sockenbackavägen 40, vilka hör till Sockenbacka stationsmiljö och i nuläget ligger i ett järnvägstrafikområde, skyddas och för husen bildas egna tomter.

Exploateringstalet för det nya kvarteret 46125 är cirka $e = 1,7$. Bostadsvåningsytan uppgår till sammanlagt 22 800 m² och våningsytan för affärslokaler till cirka 1 920 m². Exploateringstalet för tomterna för flervåningshus är $e=2,0$ – $e=2,4$. Antalet invånare ökar med cirka 570.

I samband med detaljplanen har det utarbetats en trafikplan enligt vilken den trafikljusreglerade korsningen vid Fjäderstigen byggs om till en fyrvägskorsning som betjänar det planerade nya bostadskvarteret mel-



lan järnvägen och Sockenbackavägen. Cykelvägsarrangemangen på Sockenbackavägen ändras så att cykelvägarna görs enkelriktade och banan utmed järnvägen görs bredare och bättre till sin kvalitetsnivå.

Genomförandet av detaljpanelösningen bidrar särskilt till att stationsområdet i Sockenbacka utvecklas och blir livligare i takt med att serviceutbudet och invånarantalet ökar. För byggnaderna i stationsparken söks nya ägare som är intresserade av att iståndsätta husen. Den värdefulla parkmiljön ändras till en allmän park för allmänt bruk.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors anges området delvis som ett område för affärs- och servicecentrum C1 och delvis som ett bostadsdominerat område A2. Helsingfors förvaltningsdomstol har genom sitt beslut 5.2.2018 upphävt bland annat C1-området i Generalplan 2016 för Helsingfors med anledning av besvär som Teknos Oy har anfört. Förslaget till detaljplan gäller det upphävda området till en liten del. I detta delområde i stationsparken har Generalplan 2002 för Helsingfors förblivit i kraft efter domstolsbehandlingarna. Enligt generalplanen är det fråga om ett område för centrumfunktioner.

På detaljplanebeskrivningens sida 41 hänvisar man till den underjordiska generalplanen 2011, varefter en ny underjordisk generalplan har blivit godkänt. I Helsingfors underjordiska generalplan (nr 12704), som godkändes år 2021, finns inga beteckningar för området.

Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med de gällande generalplanerna.

På detaljplanebeskrivningens sida 42 hänvisar man till byggnadsordningen från 2010. Därefter har en ny byggnadsordning godkänts. Den nya byggnadsordningen trädde i kraft 7.6.2023.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att stärka områdets igenkännbara identitet och främja kompletteringsbyggandet av bostäder vid goda kollektivtrafikförbindelser.

Områdets utgångspunkter och nuläge

I detaljplaneområdet, på norra sidan av kustbanan, finns en gammal stationsmiljö som fortsätter mot väster som ett backigt skogsområde med gång- och cykelförbindelser. På motsatta sidan av kustbanan finns ett före detta bangårdsområde och en godsstationsbyggnad. Söder om dessa finns ett företagsområde vid Spiselvägen. En av de största aktörerna i företagsområdet är Teknos Oy:s färgfabrik.



På norra kanten av området för detaljplaneändringen löper den livligt trafikerade Sockenbackavägen med stombusslinjer. Kvarterstrukturen i stationsområdet på norra sidan av Sockenbackavägen är uppbyggd under olika tidsperioder. I området vid Fjäderstigen uppförs nya flervåningshus och i närheten av stationen byggs affärslokaler vid gatan.

För största delen av detaljplaneområdet gäller en detaljplan från 1955.

Området för detaljplaneändring ägs i nuläget av privata markägare, Helsingfors stad och finska staten (Trafikledsverket). Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan av en privat markägare. Innehållet i detaljplanen har förhandlats fram med markägarna.

Kostnader för detaljplaneändringen

De beräknade kostnaderna för detaljplanelösningen har preciserats. Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden i kostnadsnivån för augusti 2024 (MAKU-index 134,4, 2015=100), exklusive mervärdesskatt:

Flyttning av ledningar	0,3 miljoner euro
Gator och trafikområden	2,8 miljoner euro
Totalt	3,1 miljoner euro

En förutsättning för att kunna genomföra detaljplaneändringen är att en fjärrvärmeledning flyttas. Eventuella kostnader för flyttning av datakommunikationskablar har inte beaktats. Kostnaderna för gatuområdena omfattar breddningen av Sockenbackavägen, anläggningen av banan och de stödmurar som banan kräver utmed järnvägen samt de nya offentliga öppna platserna och gatuområdena.

Dessutom medför ändringarna på kommunaltekniken och byggandet av ny kommunalteknik kostnader för ägarna av det kommunaltekniska nätet. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM har föreslagit att en vattenledning flyttas i samband med att gatorna anläggs. Kostnaderna för flyttningen beräknas uppgå till cirka 360 000 euro. För Helen Elnät Ab orsakas kostnader för byggande av elnät och ett transformatorrum.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Staden får markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Stadsstyrelsen godkände 2.9.2024 (§ 513) markanvändningsavtalet och föravtalet för en fastighetsaffär för detaljplanen. Avtalet har undertecknats.



Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 23.10–23.11.2020. Nämnden förutsatte fortsatt planering och utredningar. Utifrån dessa gjordes följande ändringar på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen innan de lades fram:

- Byggnadsytan för den västra byggnaden på tomten 46125/1 har flyttats intill Sockenbackavägen, vilket har föranlett små ändringar i områdesreserveringarna bredvid byggnaden.
- Möjligheten till kafé- och restaurangverksamhet har lagts till i bestämmelsen om användningsändamålet för AL/s-tomtarna i stationsparken.
- En detaljplanebestämmelse om planteringar vid Sockenbackavägen har lagts till i förslaget till detaljplan.
- Detaljplanebeskrivningens illustration, referensplanens bildmaterial och utredningarna om buller, stombuller och vibration har uppdaterats med anledning av ändringarna.

Det gjordes tre anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde mer preciserad planering av den cykelförbindelse som korsar stationsparken i syfte att anpassa cykelförbindelsen efter den historiska parkmiljön och öka trafiksäkerheten i stationsparken, användning av den dubbla vaktstugan som en behövlig invånargård i området, säkerheten på rutten på Kustbansberget, effekten av de nya byggnadernas stora glasytor på fåglarnas säkerhet, den allmänna cykelparkeringens tillgänglighet och möjligheten att tillåta takterrasser i detaljplanen.

Följande aktörer gav utlåtande:

- stadsmuseet, kultur- och fritidssektorn
- Trafikledsverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)
- Museiverket
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Helen Elnät Ab

Påpekandena i utlåtandena gällde behovet att undersöka den historiska linjeföringen i området, behovet att tillägga en bestämmelse om objekt med beteckningen sr, ändring av gångbrons beteckning för ett trafikområde till ett gatuområde eller ett parkområde, ändring av planbeteckningen för gång- och cykelvägen utmed järnvägen så att servicekörning till järnvägen är tillåten, behov av samarbete mellan Trafik-



ledsverket och staden i den fortsatta planeringen av banan, möjligheter att öppna utredningen om bedömning av konsekvenserna av olyckor på Teknos färgfabrik i detaljplanebeskrivningen i förhållande till det planerade bostadsbyggandet inklusive granskning av den värsta möjliga olyckan, beaktande av eventuella olyckor på färgfabriken i evakueringsplanerna för detaljplaneområdet och i bostadshusens tekniska lösningar, precisering av bullerutredningarna och utifrån denna eventuellt precisering av bestämmelserna om luftkvalitet, balkonger, stombuller och buller samt presentation av eventuella alternativa byggnadsmassor i detaljplanebeskrivningen.

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 ingår i påpekandena har beaktats i den utsträckning det är ändamålsenligt med hänsyn till detaljplanemålen.

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.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljplaneändringen framgår mer i detalj 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 12602 kartta, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 20.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12602 selostus, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 20.4.2021, päivitetty Kylk:n 20.4.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 13.4.2021 ja asukastilaisuuden (6.3.2020) muistio



6.11.2024

Ärende/9

- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Spoki Oy, asemakaavan laatimis- ja muutoshakemus, Pitäjänmäki, 91-428-3-10-M601
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ak 12602_ allekirjoitettu_4339

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Museiverket, skydd av kulturmiljön
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Helsingfors
Trafikledsverket
Den som sökt detaljplaneändring
Kymp/Ekonomistöd

Bilagor till utdrag

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

För kännedom

Detaljpaneläggning



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