



22.1.2025

Ärende/10

## 10

### Detaljplaneändring för Nordsjö kulturkvarter (nr 12863)

HEL 2022-003213 T 10 03 03

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen för gatuområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) och detaljplaneändringen för kvarteren 54179, tomten 12 i kvarteret 54180 samt gatuområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt ritning nr 12863, daterad 29.10.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller befintliga kvartersområden för allmänna byggnader och affärs- och kontorsbyggnader i området mellan Nordsjövägen och Norvägen och i området som korsar Norvägen vid östra kanten av Vithällsvägen i Nordsjö centrum. Detaljplaneändringen gör det möjligt att skapa nya arbetstillfällen, bygga högkvalitativa bostäder med centralt läge, utveckla kulturtjänster och använda den nuvarande parkeringsanläggningen i Nordsjö centrum effektivare. Att bygga nytt förutsätter att ett befintligt skolhus rivs. Syftet med planändringen är att göra det möjligt att bygga tätare men högklassigt i ett centrumområde som ännu inte är färdigbyggt. Detaljplanen utarbetas för en oplanlagd del av centrumområdet i Mosaikstigen östra ända i Nortorgs nordvästra hörn.

Målet är att göra det möjligt att komplettera centrumområdet i enlighet med planeringsprinciperna för Nordsjö centrum (stadsplaneringsnämnden 15.11.2016) med ett centrumkvarter som tillåter att Nordhusets verksamhet utvidgas. I samband med detaljplaneändringen blir det möjligt att höja kvaliteten på stadsrummen i centrumområdet och att anlägga en ny utfart från Mosaiktorgets parkeringsanläggning till Nordsjövägen.

Detaljplaneändringen syftar i synnerhet till att stärka arbetsplatssufficiensen och den segregationsminskande grundläggande utbildningen i konst för barn och unga samt ett högkvalitativt boende i ett centralt läge som förtätas och kopplar ihop det effektiva byggandet med de befintliga konstruktionerna i Nordsjö.

Staden ordnade en konkurrenspräglad dialog för att hitta en planläggningspartner för Kulturkvarteret, som är tänkt att bli ett centrumkvarter i



Nordsjö, och för att bygga kvarteret. Den konkurrenspräglade dialogen upphörde oavgjord till följd av den förändrade byggkonjunkturen.

Kvartersområdet för bostadshus och affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP) som bildas får ny bostadsvåningsyta på 28 000 m<sup>2</sup> och ny våningsyta för verksamhetslokaler på 5 000 m<sup>2</sup>. Våningsytan minskar med 7 000 m<sup>2</sup> i kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) när skolutbyggnaden rivs. Våningsytan i detaljplanen blir alltså 5 000 m<sup>2</sup>. I kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K) ökar våningsytan med 1 000 m<sup>2</sup> så att den stämmer överens med nuläget. Våningsytan i detaljplanen blir 22 000 m<sup>2</sup> vy.

Det genomsnittliga exploateringstalet (e) för tomterna som ändras i detaljplaneändringen är 2,59. Antalet invånare ökar med 550.

I samband med detaljplanen har det utarbetats en trafikplan (ritning nr 7651), i vilken trafikarrangemangen ändras. I trafikplanen anges tvärsnitt av Nordsjövägen och Siltstigen samt övriga förbindelser för fordonstrafik och allmän gång- och cykeltrafik i området.

När detaljplaneändringen genomförs förvandlas denna hittills obebyggda del av Nordsjö centrum till en lokalt betydande plats för närservice och bostäder, där arbete, kulturtjänster, boende, kommers och trafik kombineras på ett socialt och ekologiskt hållbart sätt. Detaljplaneändringen förbättrar ytterligare förbindelserna till de områden som omger centrum och erbjuder invånarna gemenskapsstärkande vardagsupplevelser i närmiljön.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors utgör området ett affärs- och servicecentrum med beteckningen C1 och ett bostadsdominerat område med beteckningarna A1 och A2. Enligt Helsingfors underjordiska generalplan för 2021 (nr 12704) har området inga underjordiska lokalreserveringar. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

Detaljplanen bidrar till att målen i stadsstrategin 2021–2025 nås i och med att den förtätar och förenhetligar stadsstrukturen i Nordsjö och gör det möjligt att stärka närservicen, en knutpunkt för spårtrafiken och grönnätverket. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla centrumområdet till en träffpunkt i en promenadvänlig stadsmiljö där det är behagligt för invånarna att vistas och utträtta sina ärenden.

Stadsplaneringsnämnden godkände 15.11.2016 planeringsprinciperna för Nordsjö centrum som underlag för den fortsatta beredningen.



## Områdets förutsättningar och nuläge

I området finns Nordsjö kulturcenter Nordhuset och Tehtaanpuiston yhteiskoulu före detta skolhus som ska rivas. Skolhuset är för närvarande en tillfällig hyreslokal för konst- och kulturaktörer och hantverkare. Mellan husen finns en underjordisk förbindelse med skvärelement och en servicegård ovan jord. I områdets södra del, som korsar Norvägen, finns köpcentret Columbus.

För området gäller två detaljplaner: nr 10571 (trädde i kraft 9.10.1998) och nr 11309 (trädde i kraft 14.1.2005). I detaljplanerna anges området med beteckningarna Y och K samt gatuområden.

Staden äger kvarteret 54179. Kvarteret 54180 är i privat ägo. Planläggningen inleddes år 2022 på stadens initiativ.

## Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Gator och trafikområden	2,5 miljoner euro
Totalt	2,5 miljoner euro

Gator och trafikområden omfattar kostnaderna för anläggning av Nordsjövägen, Terrasstigen och Mosaikstigen.

Dessutom orsakas följande kostnader för nätverket för samhällsteknisk försörjning: Vattenförsörjning 1,0 miljoner euro, fjärrvärme 0,7 miljoner euro, elektricitet 0,3 miljoner euro och teleteknik 0,3 miljoner euro. Dessa kostnader riktas till nätverksinnehavarna.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas grovt bli 15–20 miljoner euro enligt fördelningen av finansierings- och besittningsformer i genomförandeprogrammet för boende och markanvändning.

## 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:

- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjningen
- Fingrid
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorn
- stadsmuseet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde dokumentering av Tehaanpuiston yhteiskoulu skolhus som ska rivas, bevarande av Nordhuset och den arkitektoniska helheten som huset bildar med sin miljö samt utredning av vattenförsörjningen, behovet av ledningsflyttningar och lokalreserveringar i området. De frågor som togs upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att den befintliga byggda miljön anpassas till ett mer pluralistiskt centrum och vid behov i förhandlingar med den aktör som besitter ledningarna för vattenförsörjningen.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde växelverkan mellan planlösningen och konkurrensutsättningens utgångsuppgifter i det centrala läget. Vidare berördes behovet av grundläggande utbildning i konst och dess sysselsättningseffekt samt Kulturkvarterets innehåll och förhållandet mellan kultur och andra funktioner. De föreslagna kulturlokalernas omfattning, ökande behov och utbudet för alla åldrar togs också upp, liksom detaljplaneändringens omfattning och ändringen av nuläget till ett upplevelserikt och funktionellt stadsrum. Dessutom togs frågor upp kring verksamheten på gatunivå, elementen i naturen och känslan av rymd samt förbindelserna från kvarteret till omgivande centrum. Slutligen behandlades också störningar från kulturverksamheten för boendet i kvarteret, förhållandena för fåglar och djur samt behovet att flytta infrastruktur i området. Åsikterna har beaktats i planläggningen och i den konkurrenspräglade dialogen.

Det kom in 8 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 3.6–2.7.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett



22.1.2025

brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare/markinnehavare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes 4 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde bristen på lokaler för grundläggande utbildning i konst och musik för barn och unga dagtid, det låga antalet ersättande, flexibla kulturlokaler i kvartershelheten, minskningen av det öppna stadsrummet och växtligheten samt kvaliteten hos dessa, förändringen av den bebyggda miljös kulturvärden och livsmiljön, parkeringsarrangemang, beaktandet av gångförbindelserna och den öppna platsen samt skyddet av fågelbeståndet i byggnadernas nedre våningar.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- Museiverket
- kultur- och fritidssektorn
- fostrans- och utbildningssektorn
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde flyttning av skolhusets transformatorstation och nätverken i området, tillgänglig placering av vattenförsörjningslinjerna och behovet att skydda Nordhuset.

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: social-, hälsovårds- och räddningssektorn, kultur- och fritidssektorns bibliotekstjänster och fostrans- och utbildningssektorn. Museiverket meddelade att det skickar sitt utlåtande via stadsmuseet i enlighet med den överenskomna arbetsfördelningen. HRT framförde sin vilja att delta i den fortsatta planeringen av hållbara färdvägar i området.

#### 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.

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. Nordhusets skyddsbezeichnung har diskuterats i samråd mellan kultur- och fritidssektorn och stadsmiljösektorns tjänster hantering av byggd egendom, underhåll och detaljplanläggning. Syftet med förhandlingarna har varit att förtydliga tolkningen av skyddsbezeichnungens så att det fungerande kulturcentrets nödvändiga ändringsbehov och skyddsbezeichnungens inte strider mot varandra.

Tjänsten detaljplanläggning har 18.12.2024 meddelat i en skrivelse till stadsstyrelsen att detaljplanebeskrivningen har korrigerats så att den har kompletterats med sådana sidor som saknades när nämnden behandlade beskrivningen. Dessutom har ordningen på bilagorna ändrats något. Ändringen påverkar inte detaljplanens innehåll. De sidor som saknades har varit med när detaljplanen var framlagd.

#### Stadsstyrelsens ställningstagande

Stadsstyrelsen betonar att man ska säkerställa när nya bostäder byggs i området att andelen fritt finansierade ägarbostäder av ökningen i bostadsbeståndet minst stämmer överens med programmet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (45–50 procent) och överskrids vid behov om en starkare socioekonomisk struktur förutsätter detta.

#### Närmare motiveringar

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

#### Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneändringar.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12863 kartta, päivätty 29.10.2024
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12863 selostus, päivätty 29.10.2024, korjattu 18.12.2024
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.6.2024, täydennetty 29.10.2024 sekä Uutta Itä-Helsinkiä-verkkotilaisuuden muistio 11.5. 2022 ja asukastilaisuuden muistio 18.5.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa



22.1.2025

Ärende/10

- 5 Muistutukset  
6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7651)  
7 Kulttuurikorttelin havainnekuvat, 29.10.2024  
8 Asemakaavoituspalvelun kirje kaavaselostuksen korjaamisesta 18.12.2024

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
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 6  
Bilaga 8

## För kännedom

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