



13.12.2023

Ärende/12

§ 286

Detaljplaneändring för Landbågegränden 2 i Vik (nr 12649)

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändringen för tomt 2 och gatuumråden i kvarteret 36204 i 36 stadsdelen (Vik, Viks forskarpark) enligt ritning nr 12649, daterad 29.8.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 4 Muistutus (adressi)
- 5 Päätöshistoria

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

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



13.12.2023

Ärende/12

Den som sökt detaljplaneändring Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en tomt reserverad för verksamhetslokaler, undervisning och forskning som har blivit obebyggd på adressen Landbågegränden 2 i Viks forskarparks område. Detaljpanelösningen gör det möjligt att ta tomten i bostadsbruk.

Målet är att öka Viks livskraft och utveckla tomterna i närheten av snabbspårvägsförbindelser som byggs i området. Genom detaljpanelösningen kan den obebyggda tomten som är reserverad för verksamhetslokaler, undervisning och forskning tas i effektivt bostadsbruk i enlighet med målen för generalplanen. På tomten planeras nya flervåningshus i olika höjder. Meningen är att bilda ett kvartersområde som planeras med beaktande av miljöolägenheter orsakade av Lahtisleden. I detaljpanelösningen har man i synnerhet strävat efter att genom god planering skapa byggnader som hindrar spridning av trafikbuller och samtidigt en bra miljö med tanke på dess beboelighet.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 18 360 m² och våningsytan för affärs- och verksamhetslokaler uppgår till 330 m². Tomtens exploateringsstal (e) i ett kvartersområde för bostadshus (A) är 2,34.

Att detaljpanelösningen genomförs har speciellt den effekten att den obebyggda tomten utanför arbetsplats- och universitetsområdet fås i bostadsbruk och det bullerskydd som nybyggnaden bildar förbättrar förhållandena också för andra tomter i näromgivningen.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I den gällande Generalplan 2016 för Helsingfors har området i huvudsak betecknats som kvartersområde A2 där boende dominerar. I en del av området har denna detaljplanebeteckning blivit upphävd genom högsta förvaltningsdomstolens beslut och för dessa delar gäller Generalplan 2002, i vilken området har betecknats som flervåningshusdominerat bostadsområde. Dessutom löper bannätverket och snabbspårvägen invid planeringsområdet. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.



Detaljpanelösningen bidrar till att stadens strategiska mål uppnås i och med att den främjar bostadsbyggandet, utnyttjar hållbara färd sätt och ökar möjligheterna till partnerskapsplanläggning.

Stadsmiljönämnden godkände 14.11.2023 (§ 587) planstommen för Mellersta Vik, i vilken kvartersområdet i fråga har tagits upp som ett bostadsdominerat område.

Utgångspunkter för området och nuläge

I den gällande detaljplanen nr 10270 för tomten (trädde i kraft 9.8.1996) har området betecknats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt för byggnader för undervisnings-, forsknings- och därmed jämförbar verksamhet (KYOT). För de omgivande gatuområdena gäller flera detaljplaner (från 1992–2001).

Kvartersområdena är i privat ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med sökanden.

Detaljplaneändringens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen. Detaljplaneändringen höjer områdets värde.

Med anledning av förslaget till detaljplan har staden ingått ett markanvändningsavtal med Senatfastigheter Ab, som representerar markägaren dvs. staten. På stadens vägnar har markanvändningsavtalet godkänts genom stadsmiljönämndens beslut 10.10.2023 (§ 520). Avtalet undertecknades 14.11.2023.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

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 detaljplaneändringen har man samarbetat med olika aktörer inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)



13.12.2023

Ärende/12

- Trafikledsverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- fostrans- och utbildningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde i fråga om trafikplaneringen beaktandet av snabbspårvägen och i fråga om planeringen av markanvändningen beaktandet av vattenförsörjningslinjerna i planläggningen. De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt om beredningsmaterialet gällde byggnadernas dimensionering och skyddet av skogen på tomten. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet. Jämfört med tidigare planer har byggnadernas dimensionering ändrats så att ett större och mer sammanhängande gårdsområde vetter mot Landbågegränden.

Det kom in två skriftliga åsikter, av vilka den ena var en skrivelse i form av en petition (undertecknad av sammanlagt 42 personer).

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Förslaget till detaljplan hölls offentligt framlagt 20.3–18.4.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget i form av en petition undertecknad av 34 personer.

I anmärkningen motsatte de sig det bostadskvarter som planerats i Viks forskarparks område. Enligt petitionen kan skogen inte ersättas och den lilla skogen på tomten är med sitt djurliv ett viktigt grönområde mellan den livligt trafikerade Lahtis motorvägen och bostäderna.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Hellen Elnät Ab
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)

Påpekandena i utlåtandena gällde vattenförsörjningen, behovet av en transformatorstation på tomten, klimateffekterna, trafikarrangemangen och bullerbekämpningen.



Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och fostrans- och utbildningssektorn meddelade dessutom att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningen och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

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

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

De ändringar som gjorts efter att förslaget hölls offentligt framlagt har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen 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 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 4 Muistutus (adressi)
- 5 Päätöshistoria

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Maankäytösopimus (ak 12649)



13.12.2023

Ärende/12

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

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

Den som sökt detaljplaneändring

För kännedom

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

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 723

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto) korttelin 36204 tontin 2 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 29.8.2023 päivätyn piirustuksen nro 12649 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä



13.12.2023

Ärende/12

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 455

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Hankenumero 5965_1

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.8.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto) korttelin 36204 tonttia 2 sekä kaualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 9 000 euroa

Lisäksi kun Viikin-Malmin ratikasta on tehty toteutuspäätös, tämän kaavan parkkinormi voidaan poikkeuksena päättää sen mukaiselle tasolle 1 ap/140 kem. Tässä tilanteessa parkkitalon yli jäävä kapasiteetti voi palvella muuta lähistön rakentamista.



13.12.2023

Ärende/12

Käsittely

12.09.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Johanna Mutanen ja suunnittelija Juuso Ala-Outinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sameli Sivonen: Kun Viikin-Malmin ratikasta on tehty toteutus päätös, tämän kaavan parkkinormi voidaan poikkeuksena päättää sen mukaiselle tasolle 1 ap/140 kem. Tässä tilanteessa parkkitalon yli jäävä kapasiteetti voi palvella muuta lähistön rakentamista.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sameli Sivosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

05.09.2023 Pöydälle

29.08.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 31021337
henna.hovi(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.02.2023 § 11

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12649 pohjakartan kaupunginosassa 36 Viikki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut



13.12.2023

Ärende/12

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12649
Kaupunginosa: 36 Viikki
Kartoituksen työnumero: 25/2022
Pohjakartta valmistunut: 28.7.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Juho Pajukoski, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 34336
juho.pajukoski(a)hel.fi