



## 7

### Detaljplaneändring (nr 12825) för området vid Spårstigen och Mjödgränden i Storskog (omfattar trafikplan)

HEL 2021-012796 T 10 03 03

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändring för tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 41028 och tomterna 10, 15 och 16 i kvarteret 41029 samt parkerings- och gatuområden i 41 stadsdelen (Storskog, Parkstad) enligt ritning 12825, daterad 23.1.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en helhet som består av två projekt för kompletteringsbyggande vid Spårstigen och Mjödgränden intill Parkstads tågstation.

Detaljplaneändringen möjliggör bygget av nya flervåningshus i båda objekten. På Spårstigen rivs två småhus och byggnader med biutrymmen. På Mjödgränden rivs tre småhus och byggnader med biutrymmen. Ändringen av gatu- och parkeringsområdet gör det möjligt att dra cykeltrafikförbindelsen Norra banan förbi stationen från Spårstigen till Löparstigen.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att kompletteringsbygga flervåningshus på ett område med bra läge i närheten av Parkstads station. Helsingfors stad strävar efter att utveckla stationsområden.

I detaljplanen har staden framför allt strävat efter att hitta ett lämpligt sätt att kompletteringsbygga i området vid Parkstads station i enlighet med de lokala planeringsprinciper som godkändes år 2023.

Två projekt för flervåningshus planeras i området.

Den nya bostadsytan uppgår till 6 609 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med cirka 150. Exploateringsstalen i bostadskvartersområdena är  $e=1.22$  i kvarteret vid Spårstigen och  $e=1.35$  i kvarteret vid Mjödgränden.

Detaljplanen har särskilt den effekten att stationsområdet i Parkstad förtätas och kompletteras och fördelningen mellan bostadstyper blir



mångsidigare på en plats med goda trafikförbindelser och service. Cykelförbindelserna blir bättre.

I samband med detaljplanen har man gjort upp en trafikplan (ritning nr 7483), enligt vilken i synnerhet arrangemangen för cykeltrafiken ska förbättras. På Löparstigen reserveras plats för Norra banan. Längst söderut på Löparstigen från Parkstadstået framåt är cykelbanan dubbelriktad och avgränsad från gångvägen. Senare flyttas gångtrafiken bredvid den dubbelriktade cykelbanan. I planeringen av Norra banan blir Spårstigen en cykelgata. På Parkstadstået åker cyklisterna på körbanan. I gång- och kollektivtrafiken görs inga betydande ändringar.

Detaljplaneändringen ger upphov till en trafikmängd på cirka 200 bilar om dygnet. När Norra banan byggs dämpas biltrafiken på Spårstigen genom att Spårstigen byggs om till en cykelgata.

I dimensioneringen av bilplatserna på Mjödgränden har man beaktat kollektivtrafikens utmärkta servicenivå och behovet att bevara gröna områden.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplanen 2016 för Helsingfors är det fråga om ett område för närcentrum (C3) och ett bostadsdominerat område (A2 och A4). I generalplanen finns det en beteckning i planeringsområdet om ett bannätverk, som ska löpa bredvid järnvägsområdet. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) finns inga beteckningar för detaljplaneområdet. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå de stadsstrategiska målen genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser i enlighet med målen i programmet för boende och markanvändning (BM-programmet).

Stadsmiljönämnden godkände 4.4.2023 planeringsprinciperna för stationsområdet i Stapelstaden och Parkstad, som ska styra kompletteringsbygget i stationsområdet med beaktande av områdets särdrag.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

Detaljplaneområdet består av ett kvartersområde för småhus på Spårstigen och ett kvartersområde för separata småhus med högst två bostäder på Mjödgränden. På planeringsområdet har småhusen på Spårstigen byggts åren 1987 och 1966 och småhusen på Mjödgränden åren 1964, 2003 och 1961. I detaljplaneändringen ingår en del av Löparstigens gatuområde och ett infartsparkeringsområde i Spårstigens



norra ända. Löparstigen är en gata som är reserverad för fotgängare och cyklister och därifrån en tunnelförbindelse löper till Parkstads tågstation och Stapelstaden.

För området gäller detaljplanerna nr 7460 och 8861.

Bostadstomterna i kvartersområdena är i privat ägo. Staden äger parkeringsområdet och gatuområdena i detaljplaneområdet. I detaljplaneområdet ingår inte den remsa av parkeringsområdet som ligger närmast intill den statsägda järnvägen. Detaljplaneändringen har utarbetats på basis av ansökningar och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökandena.

#### Kostnader för detaljplaneändringen

Genomförandet av detaljplaneändringen medför inga betydande kostnader för staden. Detaljplaneändringen höjer områdets värde, varför staden och sökandena har förhandlat om ett markanvändningsavtal. Staden har godkänt markanvändningsavtalen genom tomtchefens beslut 1.7.2024 (§ 39) och 3.7.2024 (§ 42) och avtalen har undertecknats.

#### 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 miljö tjänsters (HRM) vattenförsörjning
- Trafikledsverket
- räddningsverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum
- social-, hälsovårds- och räddningssektorns räddningsverk

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet handlade om att småhusområdet ska vara utgångspunkten för kompletteringsbyggnad.



Tomternas grönska bör beaktas och området planeras som en helhet. Ställningstagandena gällde även reserveringarna för tilläggsspår till järnvägen samt beaktandet av buller, stombuller och vibration från spårtrafiken.

Frågorna i ställningstagandena har beaktats i detaljplanebeteckningarna och detaljplanebestämmelserna.

### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde byggnadernas skala och effektivitet, att byggnaderna blir mindre trivsamma och bostädernas värde sjunker, den ökande trafiken och parkeringen. I åsikterna poängterades dessutom vikten av likabehandling av tomtägare. I den största delen av åsikterna om detaljplaneändringen betonades området identitet som ett småhusområde där man inte bör bygga flervåningshus. Myndigheternas verksamhet upplevs vara inkonsekvent. Det upplevdes att staden inte informerade en tillräckligt stor grupp berörda parter om planeringsprocessen och inte gjorde det i god tid. Det kom även kommentarer om områdets tjänster, de nya bostädernas kvalitet och tillgänglighet, arkitekturen, önskade sociala konsekvenser, konsekvenserna för naturen och landskapet samt bullret och trafiksäkerheten. Det kom in 109 skriftliga åsikter.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att det i detaljplanen ingår bestämmelser som anpassar flervåningshusen till småhusmiljön, bland annat genom att byggnaderna delas upp i olika delar av olika höjd och taken blir lutande. I detaljplanen finns även bestämmelser om tomternas grönska.

### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 28.8–26.9.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om framläggningen av detaljplaneförslaget har skickats till representanten till de markägare som är bosatta i andra kommuner.

Det gjordes 8 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En skrivelse lämnades in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde i hög grad samma teman som åsikterna om programmet för deltagande och bedömning. De gällde i synnerhet områdets utveckling, planområdets storlek, byggnadsmassorna och arkitekturen, affärslokalerna, trafikarrangemangen, Parkstads identitet som ett småhusområde, konsekvensbedömningen, förhållandena för fåglar, möjligheterna att påverka och likabehandlingen.



6.11.2024

Ärende/7

Påpekandena i skrivelsen gällde möjligheterna att påverka och att när-demokratin uppfylls dåligt.

Följande aktörer gav utlåtande:

- HRM
- Museiverket
- NTM-centralen
- stadsmuseet
- räddningsverket
- Trafikledsverket

Påpekandena i utlåtandena gällde reserveringarna för tilläggsspår till järnvägen samt beaktandet av bullret, stombullret och vibrationerna från tågtrafiken. Påpekandena gällde även beaktandet av kulturmiljön och de allmänna principerna för nödutrymning.

Helen Elnät Ab hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring och dessutom meddelade HRT och fostrans- och utbildningssektorn att de inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning 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.

Närmare motiveringar

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154



6.11.2024

Ärende/7

tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12825 kartta, päivätty 23.1.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12825 selostus, päivätty 23.1.2024, päivitetty Kylk:n 30.1.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.8.2023, täydennetty 23.1.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7483)

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 14.10.2021
- 5 Maankäyttösopimus Asunto Oy Puistolanraide ak 12825
- 6 Maankäyttösopimus Raidepolku 6 ak 12825

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM	Förslagstext
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Trafikledsverket	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
De som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av gene-



---

De som begärt information om beslutet om godkännande av planen

ralplan, detaljplan, byggnadsordning  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### För kännedom

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