



01.03.2023

Ärende/11

## § 61

### Detaljplaneändring för Smedjebackavägen 10 och 12 och närområden i Sockenbacka (nr 12793)

HEL 2020-013721 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 1 och 2 i kvarteret 46045 och gatu- och parkområden i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Smedjebacka) enligt ritning 12793, daterad 22.11.2022, 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 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022, päivitetty Kylk:n 22.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 4 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Samkommunen Helsingforsregionens trafik

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Kymp/Ekonomistöd

Den som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1



01.03.2023

Ärende/11

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller två affärstomter (Smedjebackavägen 10 och 12) samt ett intilliggande gatu- och parkområde i centrum av Smedjebacka. I detaljplaneändringen slås dessa tomter ihop till en tomt med beteckningen AL (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader). På tomten möjliggörs byggande i två våningar så att affärslokaler och/eller kontorslokaler huvudsakligen finns på markplansvåningen och bostäder på andra våningen. Målet är att följa de ursprungliga stadsbildsmässiga och funktionella principerna för Smedjebackas centrumkvarter när det gäller placeringen av affärslokaler och byggnadernas våningshöjd. Planeringslösningen baserar sig på en referensplan för två tomter som markägarna har låtit göra.

En affärsbyggnad i en våning vid Smedjebackavägen 12 har rivits sommaren 2022. I och med detaljplaneändringen kan man i stället bygga en ny byggnad i två våningar med affärslokaler för en dagligvarubutik på markplansvåningen och bostäder på andra våningen. Affärsbyggnaden vid Smedjebackavägen 10 ska bevaras, och detaljplaneändringen ska göra det möjligt att bygga bostäder på andra våningen i enlighet med det undantagstillstånd som redan beviljats. På markplansvåningen i byggnaden som bevaras finns ett apotek, vars kundgång vetter mot parken. Underhållet av affärslokalerna och invånarnas bilplatser kommer att finnas på gårdssidan på marknivån. I detaljplanen görs parkeringsområdet, som nu finns på gatan intill affärstomterna, till ett LP-område för bil- och cykelplatser och utanför affärslokalerna görs tillräckliga områdesreserveringar för gång- och cykeltrafik.

Detaljpanelösningen har utarbetats eftersom den bidrar till ett bättre utbud av tjänster i området. Samtidigt är målet att förbättra trafikarrangemangen på denna centrala plats i centrum av Smedjebacka.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 600 m<sup>2</sup> och våningsytan för affärs-/kontorsbyggnader till 500 m<sup>2</sup>. I projektet planeras 8 stycken bostäder och antalet invånare ökar med cirka 15.



01.03.2023

Ärende/11

I samband med detaljplanelösningen har det utarbetats en trafikplan (ritning nr 7229). Enligt trafikplanen har bland annat Smedjebackavägens södra trottoar breddats och körfältet gjorts smalare och höjts vid nybygget, parkeringsområdet och bussarnas vändplats.

I och med detaljplanelösningen byggs nya moderna affärslokaler i gatunivå och nya bostäder på de nuvarande affärstomterna i Smedjebackas centrumområde.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område (A2). I generalplanens temakarta över kulturmiljöer (2002) har hela Smedjebackas område anvisats som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapskulturellt viktigt område. Den detaljplanelösning som nu har utarbetats följer målen i Generalplan 2016 för Helsingfors.

Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det reserveringar norr om Smedjebacka för Batteribackens underjordiska utrymmen samt tunnlar för tekniskt underhåll och trafik. Den nu utarbetade detaljplanelösningen är inte motstridig med den underjordiska generalplanen.

Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål genom att förnya och komplettera den befintliga byggda miljön hållbart och samtidigt värna om områdets särdrag.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

I den första detaljplanen för Smedjebacka från 1957 hör de tomter som detaljplaneändringen gäller till en byggnadshelhet i centrum av Smedjebacka, där låga, rappade byggnader eller flyglar med affärs- och servicelokaler kantar det offentliga utrymmet mitt i bostadsområdet. I området mellan affärslokalerna växer stora tallar. Med en detaljplaneändring 1999 ändrades området till en park och anslöts till det angränsande parkområdet Värmobacken. På tomten vid Smedjebackavägen 10 finns en rappad affärsbyggnad i två våningar med sadeltak som är byggd 1960. På tomten Smedjebackavägen 12 finns en affärsbyggnad i en våning med lutande tak från 1960.

För området gäller två detaljplaner från åren 1957 och 1960.

Affärstomterna är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i detaljplanen har diskuterats med den sökande.

#### Kostnader för detaljplanelösningen

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



01.03.2023

Ärende/11

Byggandet av detaljplanelösningen medför inga kostnader för staden.

Förbättringar av trafikarrangemangen och det allmänna parkeringsområdet på Smedjebackavägen enligt trafikplanen medför kostnader för staden enligt följande (Moms 0 %):

Gatuområden	200 000 euro
Flyttning av ledningar	20 000 euro
Sammanlagt	cirka 220 000 euro

Detaljplanelösningen medför inte så betydande nytta för markägarna av fastigheterna 46045/1 och 2 att det vore motiverat att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och andra parter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

#### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanelösningen har man samarbetat med olika instanser inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters (HRM) vattenförsörjning
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum
- fostrans- och utbildningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde hur vattenförsörjningsledningarna i parkområdet beaktas i detaljplanen. Stadsmuseet konstaterade i sitt ställningstagande att en måttlig ändring är lämplig för det väl bevarade Smedjebacka, som planerats i slutet av 1950-talet. De vattenförsörjningsledningarna som nämns i ställningstagandet sträcker sig inte till området för detaljplaneändringen och avsikten är inte att röra dem.

#### Åsikter



01.03.2023

Ärende/11

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde förskjutningen av den nya affärsbyggnaden mot Smedjebackavägen så att trafiksäkerheten och stadsbilden lider, att trottoaren är smalare vid den nya affärslokalen, att det behövs höjda övergångsställen och säkrare parkeringslösningar i närheten av detaljplaneområdet, arrangemangen kring varutransporterna till apoteket, att parken bör bevaras i sin nuvarande omfattning, avlägsnandet av onödiga återvinningskärl samt placeringen av bussarnas och bokbussens hållplatser. Åsikterna har beaktats i planläggningen och trafikplanen bland annat så att trottoarerna och parkvägen har breddats vid affärslokalerna, de nuvarande övergångsställena vid Smedjebackavägen och gatuavsnittet mellan dem vid ändhållplatsen har höjts för att minska körhastigheterna och en ny cykelparkering har planerats i stället för återvinningskärlen. Det kom in två skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 29.8–27.9.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)

I utlåtandena fanns det ingenting att påpeka om detaljplaneförslaget.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag.

Det gjordes inga ändringar i detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser efter att förslaget hade varit offentligt framlagt. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

Närmare motiveringar

Konsekvenserna av och den närmare motiveringen till detaljplanen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen



01.03.2023

Ärende/11

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022, päivitetty Kylk:n 22.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 4 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Hakemus 10.12.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

**Utdrag**

Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Kymp/Ekonomistöd  
Den som sökt detaljplaneändring

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

För kännedom

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



01.03.2023

Ärende/11

## Detaljplaneläggning

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 100

HEL 2020-013721 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki) korttelin 46045 tonttien 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 22.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12793 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 656

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_74

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki) korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



01.03.2023

Ärende/11

asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o SKH Isännöinti Oy: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.04.2022 § 29

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12793 pohjakartan kaupunginosassa 46 Pitäjänmäki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12793  
Kaupunginosa: 46 Pitäjänmäki  
Kartoituksen työnumero: 12/2022  
Pohjakartta valmistunut: 25.4.2022  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

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





01.03.2023

Ärende/11

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  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 2.11.2021

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 (Pajamäentie 10 ja 12) sekä viereistä Pajamäentien katualuetta ja Poutapuiston puistoaluetta. Nykyinen yksikerroksinen apteekkirakennus osoitteessa Pajamäentie 12 on tarkoitus purkaa ja tilalle on suunniteltu uusi 2-kerroksinen rakennus, jonka maantasokerrokseen tulisi liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja sen 2. kerrokseen asuntoja. Liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 10 säilyy ja sen 1. kerrokseen sijoittuisi apteekki, jonka asiakkaiden sisäänkäynti järjestetään puiston puolelle. Apteekin saattoliikennejärjestelyjä tutkitaan. Rakennuksen toiseen kerrokseen on suunniteltu asuntoja jo myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Pihan puolelle maantasoon on suunniteltu pieni asunto ja kiinteistön aputiloja.

Ehdotetussa asemakaavan muutoksessa yksikerroksisen liikerakennuksen tilalle mahdollistetaan kaksikerroksinen uudisrakennus. Asemakaavan muutos on maltillinen ja 1950-luvun lopulla suunnitellulle, hyvin alkuperäisenä säilyneelle Pajamäen alueelle sopiva.

Kaupunginmuseo on ollut mukana asemakaavan valmistelussa ja kommentoinut sitä. Kaupunginmuseon näkemykset on otettu asemakaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon.

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: 09 310 38056  
sanna.granbacka(a)hel.fi