



11.09.2024

Ärende/8

§ 172

Detaljplaneändring (nr 12763) för Soppen 13 och 15 i Storskog

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 25 och 26 i kvarteret 41164 i 41 stadsdelen (Storskog, Henriksdal) enligt ritning nr 12763, daterad 28.5.2024, 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 12763 kartta, päivätty 28.5.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12763 selostus, päivätty 28.5.2024, päivitetty Kylk:n 28.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 28.9.2022, täydennetty 10.1.2024 ja täydennetty 28.5.2024
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Kymp/Ekonomistöd
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



11.09.2024

Ärende/8

Vanda stad

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller tomterna 41164/26 och 41164/25 i norra delen av Henriksdals industriområde på adressen Soppen 13 och 15.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en parkeringsanläggning i fem våningar för att betjäna specialaffärerna på tomten invid på Vandas sida. Detaljplaneändringen gagnar den regionala utvecklingen på båda sidorna av stadsgränsen. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utvidga specialaffärernas helhet i Vanda. I parkeringsanläggningen placeras affärslokaler på högst 1 800 m² våningsyta för att förbättra utbudet av kommersiella tjänster och pigga upp stadsrummet. Den som söker detaljplaneändring har föreslagit att en dagligvaruhandel placeras i affärslokalerna. Detaljplanen leder till fler jobb i området, även om en industrihall rivs på tomten 41164/26.

Helsingfors anser att det är önskvärt att utveckla en byggnadstyp som knyter samman en dagligvaruhandel och parkeringslokaler i enlighet med ansökan. Sammanslagningen av funktionerna producerar en mer urban fotgängarmiljö som lämpar sig särskilt bra i ytterstadsområdena.

I och med detaljplaneändringen ökar tomternas sammanlagda våningsyta med 341 m². Det betecknas inte en våningsyta för parkeringsanläggningen, men på byggnadsytan får byggas affärslokaler på högst 1 800 m² vy.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors upptas området som ett område för verksamhetslokaler. Enligt Helsingfors underjordiska generalplan för 2021 (nr 12704) har området inga lokalreserveringar. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplanen bidrar till att staden kan nå målen i stadsstrategin 2021–2025 genom att staden tillhandahåller tjänster enligt företagets behov. Detaljplaneändringen förbättrar verksamhetsförutsättningarna för kon-



centrationen av specialaffärer och ökar utbudet av kommersiella tjänster på området.

Områdets förutsättningar och nuläge

Området ligger i norra delen av Henriksdals industriområde vid gränsen mot Vanda. Områdets norra gräns ligger intill gränsen mellan Vanda och Helsingfors. Öster om området vid Svampvägen och väster om området vid Gamla Borgåvägen finns småhustomter.

Helsingfors och Vanda stad utarbetade 2010 tillsammans en detaljplan för parkeringsområdet och den fordonsförbindelse som betjänar koncentrationen av specialaffärer i Vanda. Fordonstrafiken kör via Helsingfors till koncentrationen av specialaffärer i Vanda.

På tomten 41164/25 finns en industrifastighet som har färdigställts 2003. På tomten 41164/26 finns ett parkeringsområde för kundparkering med 70 bilplatser som betjänar affärslokalerna för specialhandel i Vanda.

För området gäller en detaljplan från 2010. Enligt detaljplanen hör tomten 41164/25 till ett kvartersområde för icke-miljöstörande industri- och lagerbyggnader (TY) och tomten 41164/26 till ett kvartersområde för bilplatser (LPA).

Tomten 41164/26 är i privat ägo och tomten 41164/25 i Helsingfors stads ägo. Förhandlingarna om försäljning av tomten 41164/25 pågår. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Detaljplaneändringen medför ingen avsevärd nytta för de privata markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

Detaljplaneändringen orsakar inga direkta kostnader för Helsingfors stad. De kostnader som förorenad mark eventuellt orsakar värderas vid behov och allokeras utifrån ett separat avtal mellan markägaren och den som eventuellt har orsakat föroreningen.

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 miljötjänsters (HRM) vattenförsörjning

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde vattenförsörjningslinjerna och beaktandet av dem i planeringen med beteckningar om områdesdelar och med en bestämmelse som hindrar från att placera permanenta anläggningar, träd och buskar på den delen av området där underjordiska ledningar ligger. HRM konstaterar i sitt utlåtande att det dagvattenavlopp som ligger i områdets södra del ligger delvis under det nya parkeringshuset.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att det i detaljplanekartan har betecknats en områdesdel för en underjordisk ledning med tanke på de befintliga vattenförsörjningslinjerna. I detaljplanekartan finns en bestämmelse, enligt vilken man inte får plantera träd eller buskar ovanför ledningsgränderna.

Det gjordes ändringar i referensplanerna efter att programmet för deltagande och bedömning varit offentligt framlagt och parkeringsanläggningen flyttades så att den inte längre ligger ovanför dagvattenavloppet i områdets södra del. En beteckning om en områdesdel som är sex meter bred har betecknats i detaljplanekartan för avloppet i fråga.

Åsikter

Föreningen Helsingin Yrittäjät - Pohjois-Helsinki ry lämnade in en åsikt om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet. Åsikten gällde områdets trafikmässiga nåbarhet, tillgängligheten samt tryggheten med tanke på räddningsverksamhet. Åsikten gällde även huruvida det finns tillräckligt med produktions- och lagerlokaler för små och medelstora företag i Helsingfors.

Det kom in en skriftlig åsikt.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 28.9–27.10.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Det skickades en skrivelse om framläggningen till Vanda stad, som gränsar till detaljplaneområdet.



11.09.2024

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde faran som fasadmaterialet och skyltfönstrens glasrutor kan utgöra för fåglar.

Helen Elnät Ab och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav utlåtanden om detaljplaneförslaget. Utlåtandena gällde behovet av en ny transformatorstation och beaktandet av vattenförsörjningslinjerna.

Planförslaget läggs fram på nytt

Efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt fortsatte den sökande planera projektet. I och med detta konstaterades att den våningsyta som anvisas för affärslokalerna i detaljplanen ska vara större än förut för att kunna placera en dagligvaruhandel där.

För att göra det möjligt att placera en dagligvaruhandel i byggnaden uppstod behov att utreda detaljplaneändringens affärsmässiga konsekvenser och trafikkonsekvenser. Dessutom bedömdes under planeringen av detaljplanen huruvida placeringen av en dagligvaruhandel i området för detaljplaneändringen är i enlighet med landskapsplanen. Ökningen av affärsvåningsytan är liten i förhållande till läget nu i närområdet. Projektet främjar landskapsplanens mål genom att öka affärsverksamheten på den befintliga handelsplats som redan nu är livlig.

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 10.1–8.2.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen (MBF 32 §). Det skickades en skrivelse om framläggningen till Vanda stad, som gränsar till detaljplaneområdet.

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget.

Anmärkningen gällde beaktandet av de olägenheter som nedskräpningen medför på gatu- och grönområdena i planerna samt utnyttjandet av parkeringsanläggningens gröna tak.

Följande aktörer gav utlåtande:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Vanda stad

Påpekandena i HRM:s utlåtande gällde vattenförsörjningen. Vanda stad motsätter sig inte den parkeringsanläggning som detaljplaneändringen möjliggör, men påpekandena i utlåtandet gällde bland annat huruvida den dagvaruhandel som detaljplanen möjliggör är i enlighet med landskapsplanen. Enligt Vanda stad påverkar läget av den före-



11.09.2024

Ärende/8

slagna dagligvaruhandeln förutsättningarna att utveckla nätverket i Vanda.

Dessutom meddelade Helen Elnät Ab att den inte har någonting att invända mot förslaget.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

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

I detaljplanebeskrivningen och en av detaljplanekartans bestämmelser gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

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 12763 kartta, päivätty 28.5.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12763 selostus, päivätty 28.5.2024, päivitetty Kylk:n 28.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 28.9.2022, täydennetty 10.1.2024 ja täydennetty 28.5.2024
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 23.3.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads-



11.09.2024

Ärende/8

ordning

Utdrag

Utdrag

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

Vanda stad

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Detaljplaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 474

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41164 tonttien 25 ja 26 asemakaavan muutoksen 28.5.2024 päivätyn piirustuksen nro 12763 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula



11.09.2024

Ärende/8

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 28.05.2024 § 307

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Hankennumero 0742_67

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41164 tontteja 25 ja 26.

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-003813>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Vantaan Porttipuisto: 4 000 euroa

Käsittely

28.05.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat suunnittelija Katariina Hirvonen, yksikön päällikkö Antti Varkemaa ja erityisasiantuntija Elina Luukkonen. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



11.09.2024

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300
katariina.hirvonen(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.12.2023 § 68

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12763 pohjakartan kaupunginosassa 41 Suurmetsä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12763
Kaupunginosa: 41 Suurmetsä
Kartoituksen työnumero: 10/2022
Pohjakartta valmistunut: 27.11.2023 Uusinta (ensitilaus 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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.08.2022 § 47



Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi