



8

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

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner 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.

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 koncentrationen 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 miljöjämnars (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 närhet, 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 §)



11.9.2024

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.

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 föreslagna 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, byggnadsordning

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
Detaljpanelläggning