



## 9

### Detaljplaneändring (nr 12904) för Snickaregatan 11 i Hertonäs

HEL 2023-006363 T 10 03 03

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 43061 i 43 stadsdelen (Hertonäs, Hertonäs företagsområde) enligt ritning nr 12904, daterad 4.6.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragandens motiveringar

##### Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en tomt som ligger på Snickaregatan 11 i Hertonäs företagsområde. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en ny byggnad med affärs- och verksamhetslokaler i två våningar och riva de byggnader som nu ligger på tomten. Detaljplaneändringen utarbetades eftersom byggrätten för verksamhetslokalerna enligt den gällande detaljplanen har inte varit attraktiv och inte har använts. Företagsverksamheten på området utgörs främst av mångsidig industri-, lager-, produktions- och affärsverksamhet. Syftet är att detaljplaneändringen ska bidra till att tomten används för mångsidig företagsverksamhet, göra företagsområdet mer attraktivt och främja byggande av högklassiga affärs- och verksamhetslokaler som lämpar sig för området till sin skala och sitt användningsändamål. I detaljplaneändringen har man särskilt strävat efter att möjliggöra sådan verksamhet som svarar mot företagsområdets behov på tomten. Detaljplaneändringen gör det möjligt att inhysa flera mindre företag och även en bilaffär i byggnaden. En bilaffär är dock inte tomtägarens preliminära önskemål för byggnadens användningsändamål.

Byggnaden uppförs intill nya bostadshus, och detaljplanen bidrar till att den byggs på ett högklassigt sätt som beaktar närmiljön. På området ligger Marimekkos arkitektoniskt viktiga butiks- och fabriksbyggnad, som tas i beaktande i byggnadens skala. Den långsmala bygganden i två våningar delas upp i tre delar med hjälp av indragna ingångar eller andra arkitektoniska teman och planteringar som hör samman med dessa. Byggnadens fasader är inklädda med timmer. Avståndet mellan Snickaregatans gatuområde och byggnaden är två meter och därmed kan man plantera växter och placera nödvändiga cykelplatser för kunder bredvid byggnaden. Trädraden vid Svarvaregatan ska bevaras och kompletteras.



11.9.2024

I detaljplanen anvisas 5 100 m<sup>2</sup> våningsyta för verksamhetslokaler, varav 100 m<sup>2</sup> vy ska anvisas för affärslokaler. Efter detaljplaneändringen uppgår området kvarterseffektivitet till 1,02. Tomtens byggrätt minskar med 6 200 m<sup>2</sup> vy, eftersom den sökande ansåg att en byggnad med mer än två våningar inte lämpar sig för det planerade användningsändamålet.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett affärs- och servicecentrum C1 som ska utvecklas som en funktionell blandning av affärer, offentlig service, verksamhetslokaler, förvaltning, boende, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. Enligt Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) löper en reservering för en riktgivande planerad trafikunnel längs Borgbyggarvägen. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan nå målen i stadsstrategin 2021–2025 genom att möjliggöra flexibla verksamhetslokaler och förstärka förutsättningarna för företagsverksamhet i området.

Staden utarbetade 2015 planeringsprinciper för Hertonäs företagsområde, vilka ställer upp mål för områdets utveckling. I planeringsprinciperna har företagsområdet delats upp i ett område för verksamhetslokaler och ett centrumområde. Målet med området för verksamhetslokaler är att såväl upprätthålla förutsättningarna för den nuvarande företagsverksamheten som möjliggöra ny företagsverksamhet. I centrumområdet är målet en effektivt byggd urban miljö för blandade funktioner och att bebyggelsen i området delvis görs om till boende. Enligt planeringsprinciperna ligger planområdet i den del av centrumområdet som förblir ett område för verksamhetslokaler, tjänster och affärer. Detaljplaneändringen stämmer överens med planeringsprinciperna för Hertonäs företagsområde.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

Planområdet ligger i södra delen av Hertonäs företagsområde. I planområdets närmiljö ligger företagsområdets industri- och lagertomter med byggnader i 3–5 våningar, vilket är typiskt för företagsområdet. I planområdet ligger två byggnader som används som produktions- och lagerlokaler. I hörnet av Snickaregatan och Svarvaregatan ligger en småindustribyggnad som färdigställdes 1959 och är ett exempel på företagsområdets typiska ursprungliga byggnadsbestånd. När stadsmuseet gjorde en inventering år 2009 föreslog det emellertid inte att byggnaden skulle skyddas.



11.9.2024

För området gäller en detaljplan från 2011, som bara gäller den aktuella tomten. I detaljplanen anvisas byggrätt på totalt 11 300 m<sup>2</sup> vy för verksamhetslokaler på tomten. För byggnaden i hörnet av Snickaregatan och Svarvaregatan finns en bestämmelse om att byggnadens stadsbildsmässiga karaktär ska bevaras vid renoveringar. Bestämmelsen har inte tolkats som en egentlig skyddsbestämmelse.

Kvartersområdena är privatägda. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med sökanden.

#### Kostnader för detaljplaneändringen

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen.

Detaljplaneändringen medför ingen avsevärd nytta för markägarna, vilket betyder att det inte behövs något förfarande med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

#### 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
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde bevarande av de befintliga byggnaderna och en trädrad vid Svarvaregatan. Dessutom konstaterades att förslaget till detaljplaneändring inte förutsätter att vattenförsörjningen byggs ut eller ledningar flyttas.

Önskemålen i stadsmuseets ställningstagande har beaktats i planläggningsarbetet så att staden har utrett möjligheterna att återanvända och vidareförädla bygganden i hörnet av Snickaregatan och Svarvaregatan. En tillståndsbedömning av byggnaden har gjorts. I bedömningen ingick



rekommendationer om reparationsåtgärder. Dessutom har den befintliga byggnadens och nybyggnadens användningsmöjligheter och lämplighet för den moderna företagsverksamhetens behov jämförts.

Önskemålet om att bevara den stadsbildsmässigt värdefulla trädraden vid Svarvaregatan har beaktats i planens bestämmelser om gårdsområden. HRM:s ställningstagande om vattenförsörjningen har förmedlats vidare för kännedom till den som sökt detaljplaneändring.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet handlade om hur den i referensplanen föreslagna nybyggnadens yttre arkitektur påverkar fåglarnas säkerhet. I åsikterna uttrycktes dessutom oro över huruvida fåglarnas häckningsplatser på området kommer att bevaras och tryggas.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att säkerhetsaspekterna för fåglar i nybyggnadens arkitektur styrs genom bestämmelser och träd och buskar planteras på delar av tomten för att trygga tillgången till häckningsplatser. Trädraden vid Svarvaregatan ska enligt planen bevaras och vid behov förnyas.

Det kom in en skriftlig åsikt.

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

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 18.3–18.4.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun (den sökande).

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningen gällde trygghandlet av fåglarnas häckningsplatser i nybyggnaden.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Helen Elnät Ab
- HRM
- stadsmuseet

I utlåtandena påpekades behovet av en transformatorstation på tomten och konstaterades att de tidigare påpekandena i ställningstagandena om bevarandet av trädraden vid Svarvaregatan och den befintliga byggnaden hade beaktats och utretts.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt



11.9.2024

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

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

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  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024, päivitetty Kylk:n 4.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 3.5.2023

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

##### Bilagor till utdrag

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

FO-nummer  
0201256-6



11.9.2024

---

Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
Den som sökt detaljplaneändring	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### För kännedom

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