



6 Detaljplaneändring (nr 12921) för Malms bygata 3

HEL 2023-011177 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 16 i kvarteret 38107 i 38 stadsdelen (Malm, Övre Malm) enligt ritning nr 12921, daterad 10.9.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Staden föreslår att en före detta ungdomsgård på adressen Malms bygata 3 i Malm skyddas och planerar att komplettera tomten med ett nytt flervåningshus. Avsikten är att bevara den före detta ungdomsgårdens äldsta del, göra det möjligt att riva den nyare utbyggnadsdelen och dessutom bygga ett flervåningshus i fem våningar på tomten.

Tomtens användningsändamål ändras från kvartersområde för allmänna byggnader till kvartersområde för bostadsbyggnader, där det får byggas affärslokaler.

Det bildas 1 255 m² ny bostadsvåningsyta.

Antalet invånare ökar med 31.

Avsikten är att bevara Malms ungdomsgård som är en stadsbildsmässig och kulturhistoriskt betydande del av omgivningen till Övre Malms torg. Syftet är att återställa ungdomsgården till bostadsbruk och effektivisera användningen av tomten utifrån generalplanen. Projektet är en del av utvecklingen av Malms centrum med avsikt att betona det gamla byggnadsbeståndets betydelse och samtidigt öka området invånarantal på ett kontrollerat sätt.

I och med detaljplaneändringen strävar staden efter att bevara och förbättra Malms särpräglade identitet. Bevarandet av ungdomsgården som en del av Malms gatubild som är uppbyggd under olika tidsperioder är särskilt viktigt när Malms centrum ändras i och med nybyggnation. Detaljplaneändringen ökar bostadsutbudet i Malms centrum.

Detaljplaneändringens mål

Målet är att genom detaljplaneändring göra det möjligt att ändra Malms ungdomsgårds användningsändamål till bostadsbruk så att det är möj-



ligt att renovera byggnaden och effektivisera tomtens användning. Detaljplaneändringens syfte är att anpassa nybyggnad på tomten så att Malms ungdomsgård bevaras som ett landmärke för Malms centrum.

Ungdomsgården identifieras i planeringsprinciperna för Malms centrum (1.6.2021) som en särskilt viktig byggnad med tanke på historiska skikt. Skyddsvärden har utretts när detaljplaneändringen utarbetades. För tillfället har Helsingfors stad inte bruk för byggnaden.

I detaljplaneändringen har staden framför allt haft som mål att lösa ändring av ungdomsgårdens användningsändamål samt att komplettera tomten på ett stadsbildsmässigt balanserat sätt.

Tomten ligger mellan Övre Malms torg och Lillgränden och är lätt att nå med alla färdmedel. Avståndet från plattformen i Malms tågstation är cirka 230 meter. På grund av tomtens centrala läge förutsätter detaljplaneändringen inte att det byggs några bilplatser för boendeparkering, besöksparkering eller för affärslokalernas användning.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Generalplan 2016 för Helsingfors (nr. 12704) trädde i kraft 5.12.2018. I Helsingfors generalplan 2016 upptas området som ett område för affärs- och servicecentrum (C1). Området utvecklas som en funktionell blandning av handel och offentlig service, verksamhetslokaler, förvaltning, boende, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. Byggnadernas lokaler i marknivå och mot gatan ska i första hand reserveras för affärslokaler. Området är fotgängardominerat. Området skiljer sig från sin omgivning som mer effektivt och funktionellt mångsidigare. Utgångspunkten är att den totala bygggrätten för affärslokaler och verksamhetslokaler inte ska minskas. I ändringar av användningsändamålet av en byggnad eller dess del ska man säkerställa att den funktionellt mångsidiga och blandade struktur som är karaktäristisk för centret bevaras. Detaljplaneändringen stämmer överens med Generalplan 2016 för Helsingfors.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan nå följande mål i stadsstrategin 2021–2025:

- 7. En balanserad utveckling i områdena främjas genom satsningar på stadsförnyelse, mångsidig bostadsproduktion och stadsmiljöns trivsamt. Områden som nämns: Malmgård, Gamlas, Malm, Mellungsby och Nordsjö.
- 16. Staden fortsätter på den linje, enligt vilken den avstår från fastigheter som den inte själv använder.



Malms före detta ungdomsgård är ett lokalt betydande landmärke för Övre Malms torg. Detaljplaneändringens mål är att bevara lokalt kulturarv som en del av stadsbilden. Ett diskret kompletteringsbyggande ökar bostadsbyggande i närheten av Malms stationscentrum.

Kolneutralt Helsingfors 2035

Målet är att bidra till uppnåendet av följande mål i åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035:

- 8. Hållbar trafik och planering av markanvändning

Bevarandet och renoveringen av den befintliga byggnaden verkställer klimatneutralitetsmål.

Områdets förutsättningar

Malms ungdomsgård är en stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt betydande del av omgivningen till Övre Malms torg. Den är den enda byggnad från början av 1900-talet som har bevarats. Malms före detta ungdomsgård har inte skyddats med detaljplan, men den tas upp i planeringsprinciperna för Malms centrum från 2021 som en särskilt viktig byggnad med tanke på historiska skikt. Det rekommenderas att byggnaden skyddas i samband med en detaljplaneändring.

Övre Malms torg är en central öppen plats, genom vilken man går till köpcentret Malmintorin kauppakeskus och tågstationen. Både bostads- och affärsbyggnader vetter mot torget. I bostadsbyggnadernas nedre våningar finns affärslokaler, bland annat restauranger och frisersalonger. Det omgivande byggnadsbeståndet har byggts i huvudsak i slutet av 1980-talet. De ursprungliga grannbyggnaderna vid kanten av Malms bygata har rivits.

Områdets gällande detaljplan

I området gäller detaljplan nummer 8415 (16.7.1982).

I detaljplanen tas området upp som ett kvartersområde för offentlig närservice YL. Tomtens byggrätt är 1 000 m² vy. Maximiantalet våningar är två. I detaljplanen skyddas inga byggnader.

Kostnader för detaljplaneändringen

Helsingfors stad äger tomten. Staden bereder försäljningen av byggnaderna. I en pristävling säljs byggnaderna med tomterna. Möjligheten att köpa tomten torde främja utvecklingen av objektet. Planläggningen inleddes på initiativ av staden.



Att detaljplaneändringen genomförs medför inga kostnader för staden, men det höjer områdets värde. Värdet på den byggrätt som planläggs är grovt uppskattat 620 000 euro.

Växelvekan under beredningen av generalplanen

Den bifogade rapporten om växelvekan 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 detaljplaneändringen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn. Under beredningen har man dessutom samarbetat med följande myndigheter och parter:

- Helen Elnät Ab
- kultur- och fritidssektorn
- social-, hälsovårds- och räddningssektorn
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)

Myndigheternas ställningstaganden gällde byggnadsskyddsmålen samt brand- och räddningssäkerheten. HRM konstaterade i sitt ställningstagande att den inte har något att påpeka om detaljplaneändringen. De allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt. Detaljplaneändringen förutsätter inte att vattenförsörjningen byggs ut eller ledningar flyttas. Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelvekan.

Åsikter

Det kom in en skriftlig åsikt om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet.

Åsikten gällde fågelsäkerheten. Genmålet till åsikten framgår av rapporten om växelvekan.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 29.5.2024–28.6.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)



- HRM
- kultur- och fritidssektorn / stadsmuseet

Utlåtandena gällde den stadsbildsmässiga lösningen och skyddsbestämmelsen samt vattenförsörjningen. I utlåtandena konstaterades att man inte har något att påpeka om detaljplaneförslaget. Genmälena till utlåtandena anges i rapporten om växelverkan.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

Med beaktande av målen med planen är det inte ändamålsenligt att ändra förslaget med anledning av påpekandena i samband med det offentliga framläggandet. Det gjordes inga ändringar i detaljplanekartan eller bestämmelserna efter att förslaget hade varit offentligt framlagt. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

Närmare motiveringar

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

Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneändringar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12921 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12921 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM
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

För kännedom

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