



24.04.2024

Ärende/7

## § 92

### Detaljplaneändring för Nothusuddens villor (nr 12747, omfattar trafikplan)

HEL 2021-009377 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände en detaljplaneändring för närrekreations- och vattenområden i 49 stadsdelen (Degerö) enligt ritning nummer 12747, daterad 13.2.2024 och ändrad 3.4.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren 49345, 49346, 49347, 49348 och 49465.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, specialsakkunnig, telefon: 09 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavapäällikön kirje Khlle 3.4.2024

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Elnät Ab

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext



24.04.2024

Ärende/7

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Nothusuddens rekreationsområde som ligger i södra delen av Degerö, mitt emot Sandhamn. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra boende året runt i områdets fyra kulturhistoriskt värdefulla villor. Intill villorna anvisas byggrätt för ekonomibyggnader och villorna får tomter, varvid rekreationsområdet minskar något.

Detaljplaneändringen utarbetades, eftersom staden enligt sin lokalstrategi avstår från de byggnader som den inte behöver för sina egna serviceändamål. Syftet är att renovera områdets villor och värna om villorna och deras gårdsområden. Staden har som avsikt att sälja villorna och antingen sälja eller arrendera ut villornas tomter. Det övriga området bevaras i stor utsträckning som ett rekreationsområde. [Stadsmiljönämnden godkände försäljningen av villorna 25.5.2021 \(273 §\)](#) (på finska).

Med detaljplaneändringen har man särskilt strävat efter att beakta områdets natur- och landskapsvärden samt kulturhistoriska värden och bevara områdets viktigaste kännetecknande drag som en del av dess identitet. Särskilt uppmärksamhet har fästs vid att värna om villornas trädgårdskultur och bevara naturens mångfald i området. I utvecklingen av området har det dessutom varit viktigt att bygga kommunaltekniken på naturvärdenas villkor. Den nya bostadsytan uppgår till 820 m<sup>2</sup> vy. Tomternas genomsnittliga exploateringstal är  $e=0,13$ . Antalet invånare ökar med ca 20.

I samband med detaljplaneändringen har det gjorts upp en trafikplan nr 7245, i enlighet med vilken körning till tomterna samt service- och räddningstrafiken till området fortfarande går längs den nuvarande ruten via Brusgränden och Lahdensivustigen. För att begränsa trafikmängden kommer det inte finnas allmänna parkeringsplatser på området, utan parkeringen ordnas tomtvis.

Avsikten är att lägga ut villorna till försäljning efter att detaljplanen har trätt i kraft, uppskattningsvis sommaren 2024. De mindre byggnaderna på området ska antingen rivas (den lilla bastun bredvid körförbindelsen



24.04.2024

Ärende/7

och den före detta toalettbyggnaden, som tidigare låg på Esplanaden) eller flyttas till tomterna (lekstugan och en lagerbyggnad där fladdermöss har konstaterats föröka sig) innan villorna överläts.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål i och med att staden kan avstå från de fastigheter som den inte kan använda för sina egna serviceändamål. Syftet är att tydligt skilja åt privata och offentliga områden och samtidigt minska stadens underhållsansvar för områdets byggnadsbestånd.

Vid planläggningen ska staden i enlighet med stadsstrategin bättre än förr beakta inte endast områdets kulturhistoriska värden utan även dess naturvärden, som det värdefulla trädbeståndet, förekomsten av fladdermöss och övriga värdefulla naturobjekt. Vid underhållet av rekreativområdet ska staden se till att de landskapsmässigt värdefulla träden bevaras och säkerställa att området även i fortsättningen präglas av landskapstallar på samma sätt som hittills. Vid underhållet av närrekreativområdet bevarar man den viktiga ekologiska förbindelsen enhetlig och värnar om skogsnaturens mångfald.

I en del av området gäller [delgeneralplanen för Kronbergsstranden](#) (på finska), i vilken området anges som ett rekreativområde vars kulturhistoriska värde ska bevaras (V/S1). Resten av området anges som ett rekreativ- och grönområde i Generalplan 2016 för Helsingfors. Detaljplaneändringen stämmer överens med Generalplan 2016 för Helsingfors och delgeneralplanen för Kronbergsstranden, eftersom största delen av Nothusuddens område i och med detaljplaneändringen fortsätter att användas för rekreativbruk.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

Området ligger i södra delen av Degerö. Landskapshelheten består av naturmiljö och maritim villamiljö från sekelskiftet. På området ligger fyra kulturhistoriskt värdefulla villor som har byggts mellan slutet av 1800-talet och 1930-talet. Utöver villorna ligger en lekstuga, en strandbastu, en annan bastu och andra ekonomibyggnader på området. I området finns viktiga naturvärden och kulturhistoriska värden. Utöver urskog, ett stödområde för ängsnätverket, ett starr-fattigkärr och kalkhaltiga berg finns där platser där fladdermössen förökar sig och rastar.

För området gäller en detaljplan från 2012.

Helsingfors stad äger Nothusuddens nuvarande rekreativområde. Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden.



## Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen orsakar staden kostnader för organiseringen av samhällsteknisk försörjning samt förbättringen av gång- och körförbindelser i området. Kostnaderna för organiseringen av samhällsteknisk försörjning och förhöjningen av Lahdensivustigens utjämning uppgår enligt en preliminär kalkyl till 240 000–450 000 euro. Kostnadskalkylen utgår från en kommunalteknic utredning som staden låtit göra.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får inkomster från försäljningen av byggnaderna och tomterna. De byggnader som säljs är skyddade, vilket innebär att betydande förpliktelser hänför sig till byggrätten. Villorna säljs genom priskonkurrens.

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

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 28.3–26.4.2022, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggnadsförordningen.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde belysningen av rekreativsområdet och gårdarna, områdets och villornas tillgänglighet, byggandet på ett område med översvämningrisk samt beaktandet av fåglarnas säkerhet med tanke på villornas glasytor.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget var offentligt framlagt. Påpekandena i utlåtandena gällde naturskyddet, bullret, vattenförsörjningen och avfallshanteringen samt elnätet i området.

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och stadsmuseet gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

## Förslaget till detaljplan på nytt framlagt (MBL 32 §)

Efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt fortsatte den kommunaltekniciska planeringen. Efter de kommunaltekniciska utredningarna konstaterade staden att Lahdensivustigen med tanke på underhållet samt genomförbarheten och förvaltningen av kommunalteknicen bör göras om till ett gatuområde, varför planområdet utvidgades.

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 2.10–31.10.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggnadsförordningen.

Tre anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget.



24.04.2024

Ärende/7

Påpekandena i anmärkningarna gällde språkdräkten i detaljplanebestämmelserna, bestämmelsernas verkningar på belysningen av gårdar och allmänna områden samt bygandet under högvattenståndet.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget var offentligt framlagt. Påpekandena i utlåtandena gällde naturskyddet, bullret och vattenförsörjningen.

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Försvarsmakten och stadsmuseet gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan (bilaga 4) anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

#### Åtgärder efter stadsmiljönämndens beslut

Efter att stadsmiljönämnden 13.2.2024 (§ 97) föreslog att stadsstyrelsen skulle godkänna detaljplanen lade man i stadsmätningstjänsterna märke till ett problem med fastighetsbildningen i detaljplanekartan. Ändringar gjordes i detaljplanekartans bestämmelser och det övriga detaljplanematerialet utifrån förhandlingar med detaljplanläggningstjänsten, byggnadstillsynen, stadsmätningstjänsterna, räddningsverket och tomtenheten.

Följande ändringar gjordes i beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanekartan:

- Det AH-kvarter och tomt som anvisats för strandbastun avlägsnades med kvarters- och tomtnummer.
- För strandbastun anvisades en gårdsplan med ett riktgivande läge.
- Intill strandbastun lades en beteckning om en del av ett område för småbåtshamn till, vilket gör det möjligt att placera en brygga intill bastun.



24.04.2024

Ärende/7

Ändringarna påverkar inte detaljplanens övriga delar, våningsyta eller byggnadsytor. Med dessa små ändringar i detaljplaneförslaget kan detaljplanens mål uppfyllas utan att områdets natur och terräng eller kostnaderna ändras avsevärt. Justeringsbehovet uppstod när man i stadsmätningstjänsterna lade märke till ett fel i detaljplanekartan. Under beredningen av detaljplaneändringen var avsikten att den lilla bastubyggnaden skulle rivas, men eftersom den visade sig vara en förökningssplats för fladdermöss måste den bevaras. En tomt anvisades för strandbastun och enligt planerna genomförs dess vattenförsörjning och övriga försörjning med mycket lätta konstruktioner så att ändringarna i naturområdet blir så små som möjligt.

Ändringarna i detaljplanekartans bestämmelser och det övriga materialet är inte väsentliga och det justerade detaljplaneförslaget behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, specialsakkunnig, telefon: 09 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 kartta, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 selostus, päivätty 13.2.2024, muutettu 3.4.2024
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7245)
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.3.2022, täydennetty 13.2.2024
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Asemakaavapäällikön kirje Khille 3.4.2024

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 13.2.2024

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



24.04.2024

Ärende/7

Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Förslagstext  
Förslagstext

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsing-  
forsregionens miljöjtjän-  
ster HRM

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 203

HEL 2021-009377 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähivirkis-  
tys- ja vesialueita koskevan asemakaavan muutoksen 13.2.2024 pä-  
ivätyin ja 3.4.2024 muutetun piirustuksen numero 12747 mukaisena ja  
asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Kaavamutoksen  
myötä muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja  
49465.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

### Lisätiedot

Anna Villeneuve, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2024 § 97

HEL 2021-009377 T 10 03 03



24.04.2024

Ärende/7

Hankennumero 6504\_2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 13.2.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12747 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) lähivirkistys- ja vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 49345, 49346, 49347, 49348 ja 49465).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisina nähtävilläoloaikoina 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-2021-009377>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

13.02.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Roope Piipponen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 42062  
roope.piipponen(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 39255

emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42159





24.04.2024

Ärende/7

sofia.kangas(a)hel.fi

Perttilä Jaana, rakennuskonservaattori, rakennussuojelu, puhelin: 09 31036664

jaana.perttila(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.06.2023 § 39

HEL 2021-009377 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12747 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12747

Kaupunginosa: 49 Laajasalo

Kartoituksen työnnumero: 32/2021

Pohjakartta valmistunut: 31.3.2023 uusinta (ensitilaus 2021)

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 29.06.2022 § 39

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 28.10.2021 § 48

### Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976

#### 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



24.04.2024

Ärende/7

---

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