



31.01.2024

Ärende/7

## § 24

### Detaljplaneändring för Furumogränden 1 och 3 i Nordsjö (nr 12865)

HEL 2021-005307 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände en detaljplaneändring för tomterna 5 och 6 och gatuområdet i kvarteret 54283 i 54 stadsdelen (Solvik, Nordsjö) enligt ritning nr 12865, daterad 21.11.2023, 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 muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva, 21.11.2023

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

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

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1



31.01.2024

Ärende/7

	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Den som sökt detaljplaneändring	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller tomterna 5 och 6 i kvarteret 54283 och Furumogrändens gatuområde i Solvik i Nordsjö.

Detaljplaneändringen har utarbetats för att kunna komplettera stadsstrukturen i Solvik och bygga mer bostäder som passar till exempel för barnfamiljer i området. Detaljplaneändringen gör det möjligt att effektivisera markanvändningen på ett måttligt sätt i förhållande till den gällande detaljplanen på en obebyggd småhustomt och en tomt för en skyddad villa som förstördes i en brand 2011. På tomterna planeras byggande av två radhus i tre våningar och ett radhus i två våningar. Tomternas genomsnittliga exploateringsgrad är 0,6.

Den nya bostadsytan uppgår till 1 350 m<sup>2</sup> vy. Den nya bostadsytan gör plats för cirka 30 nya invånare. I sin helhet byggs det bostäder för cirka 50 invånare på tomterna.

På tomterna bevaras stadsbildmässigt värdefulla träd och en skogslind och nybyggnad anpassas till det omgivande småhusbeståndet.

Utifrån den rikliga invånarresponsen som kommit in under planprocessen har det gjorts flera ändringar i planerna.

### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område A2 (kvarterseffektivitet i huvudsak mellan 1,0–2,0). Detaljplaneändringens effektivitet är lägre än det som står i generalplanbe-teckningen. Detaljplanen gäller enskilda tomter och är motiverad på grund av närmiljön. Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det inga underjordiska reserveringar i området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.



31.01.2024

Ärende/7

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

För området gäller en detaljplan från 2006. Tomterna hör till ett kvartersområde för småhus. Byggrätten uppgår till sammanlagt 1 050 m<sup>2</sup> vy. Vid Gustav Pauligs gata finn en plats för ett radhus i två våningar och bakom den ett område för en skyddad (sr-1) villa, vars trädgård har betecknats som en del av ett område där de stadsbildsmässigt värdefulla träden ska bevaras.

Tomten vid Gustav Pauligs gata är inte bebyggd och den gamla villan förstördes i en brand 2011. Inga lämningar efter villan finns kvar på tomten, men där finns en stor lind och fina gamla tallar. Tomterna gränsar till radhus- och parhustomter, Gustav Pauligs gata, Furumogränden och en gång- och cykelväg vid Ljunghedagränden.

#### Detaljplaneändringens kostnader

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

- vattenförsörjning 250 000 euro
- el- och dataöverföringskablar 50 000 euro

Dessutom köper staden ett outbrutet område (386 m<sup>2</sup>) ur en privat markegendom, priset förhandlas fram senare.

Helsingfors stad äger tomten 54283/5. Tomten 54283/6 är i privat ägo. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med sökanden. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas grovt uppgå till 1–2 miljoner euro. Detaljplaneändringen ger inte den privata markägaren så betydande nytta att det skulle förutsätta ett förfarande med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

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:



31.01.2024

Ärende/7

- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- samkommunen Helsingforsregionens miljötkjänster (HRM), vattenförsörjning
- kultur- och fritidssektorn, stadsmuseet

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), HRM:s vattenförsörjning och kultur- och fritidssektorns stadsmuseum lämnade in ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet. I ställningstagandena fanns det ingenting att påpeka.

### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde kompletteringsbyggandet på området och det ökande användartrycket på grön- och rekreationsområdena, generalplanens beteckningar och styreffekt, planernas skala, placering och stadsbild, gårds- och trafikeringlösningarna, bostädernas besittningsmodeller och storlekar, områdets service, natur-, rekreations- och kulturmiljövärden, anpassningen till klimatförändringen samt planprocessens invånardelaktighet, motiveringar och laglighet och de utredningar, bedömningar av konsekvenserna och presentationsmaterial som behövs.

Det kom in 55 skriftliga åsikter.

Åsikterna beaktades i planläggningsarbetet så att byggnaderna gjordes en våning lägre och byggnadernas typ ändrades från höghus till radhus i förslagskedet. I detaljplanen lades dessutom till bestämmelser om fasadmaterial, takform och terrasser så att planerna kan anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. Ett radhus avlägsnades från planerna i skedet för programmet för deltagande och bedömning, gårds- och trafikeringplanerna granskades och en beteckning om att skogslinden bevaras lades till. Därtill förlängdes framläggningstiden för åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och en detaljplanepromenad ordnades. Dessutom kompletterades planmaterialet. I Nordsjö gjordes en utredning om skogsnaturens mångfald på området för grönområdena och de tomter som detaljplaneändringen gäller. Detaljplaneändringens konsekvensbedömningar utarbetades som expertarbete.

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

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 11.9–10.10.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun.



31.01.2024

Ärende/7

Det gjordes 11 anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Påpekandena i anmärkningarna gällde detaljplaneändringens fördelar, nackdelar och motiveringar, stadstrategin, iakttagandet av generalplanen och markanvändnings- och bygglagen, bedömningen av planens konsekvenser gällande områdets naturvärden, slitandet av grönområden och klimatförändringen, helhetsbilden av utvecklingen av Nordsjö och natur- och kulturmiljöns värden, utvecklingen av planer, beaktandet av deltagarnas respons, uppgifter som tycktes vara vilseledande, de utredningar som har gjorts, trafikarrangemangen i planerna, planernas skala, placeringen och effekterna på byggnaderna bredvid, byggnadernas typer, målen för familjebostäderna, beaktandet av olika åldersgrupper och fåglar i planeringen samt det trädbestånd som bevaras och det som ska fällas.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- kultur- och fritidssektorn, stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde avfallshanteringen, flyttningarna av ledningar och naturvärden. I utlåtandena föreslogs inga ändringar i detaljplaneändringen.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och 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 planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

Närmare motiveringar



31.01.2024

Ärende/7

Motiveringen 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 muutosehdotuksen nro 12865 kartta, päivätty 21.11.2023
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.11.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Havainnekuva, 21.11.2023

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 28.4.2021

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

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

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5



31.01.2024

Ärende/7

Den som sökt detaljplaneläggning

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 19

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) korttelin 54283 tonttien 5 ja 6 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 21.11.2023 päivätyn piirustuksen nro 12865 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

15.01.2024 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jenni Rope  
Esteellisyysden syy: yhteisöjäviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2023 § 605

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Hankennumero 0596\_2



31.01.2024

Ärende/7

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12865 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) korttelin 54283 tontteja 5 ja 6 sekä katualueita.

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: Päätöksenteko

<http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi>

- 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:

\*\*\*\*\* 3 500 euroa

## Käsittely

21.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Marttila. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 09 310 20337  
johanna.marttila(a)hel.fi  
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37308  
tuukka.linnas(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 33671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi





31.01.2024

Ärende/7

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 5.10.2023

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Vuosaassa sijaitsevan Furumonkuja 1 ja 3 asemakaavaehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

OAS-lausunnossa kaupunginmuseo totesi, että suhteuttaen kaavamuu-  
tosta kaava-alueen ja sen ympäristön kulttuuriympäristöarvoihin, mu-  
seo katsoi, ettei sillä vastuualueeltaan ole kaavamutokseen huomau-  
tettavaa.

Runsaan asukaspalautteen vuoksi suunnitelmia on muokattu kaavan  
ehdotusvaiheessa niin, että rakennusten typologiaa on muutettu ker-  
rostaloista pientaloiksi, rakennusoikeutta on pienennetty ja yksi rivitalo  
poistettu suunnitelmista. Furumonkuja 3:n tontilla on määritelty raken-  
tamisen paikka uudestaan niin, että tontilla sijaitseva metsälehmus se-  
kä riittävät etäisyyden ympäröiviin pientaloihin saadaan säilytettyä.

Muuttuneista suunnitelmista huolimatta museo katsoo, ettei sillä ole  
vastuualueeltaan kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunki-  
mittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.05.2023 § 32

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12865 pohjakartan  
kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja ra-  
kennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunki-  
mittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:



31.01.2024

Asemakaavan numero: 12865  
Kaupunginosa: 54 Vuosaari  
Kartoituksen työnumero: 18/2023  
Pohjakartta valmistunut: 27.4.2023  
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.

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 31.5.2021

HEL 2021-005307 T 10 03 03

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Vuosaarella sijaitsevan Furumonkuja 1 ja 3 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Furumonkujan katualuetta ja Furumonkuja 1:n ja 3:n tontteja 54283/5 ja 6. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vuosaaren Aurinkolahdessa ja kaavaratkaisun tavoitteena on Aurinkolahden kaupunkirakenteen täydentäminen siten, että se toteuttaa yleiskaava 2016:n mukaista maankäyttöä ja muodostaa luontevan lisän ympäristön korttelirakenteeseen. Tavoitteena on myös säilyttää alueen puustoa kaavamuutoksen muut tavoitteet huomioiden.

Suunnittelualueella on kaksi tonttia, joista toinen on aiemmin rakentamaton ja toiselta on vuonna 2011 tuhoutunut tulipalossa asemakaavalla suojeltu huvilarakennus. Furumonkuja 1:een suunnitellaan neljäker-



31.01.2024

roksisia asuinkerrostaloja ja Furumonkuja 3:een rivitaloja. Tavoitteena on suunnitella kerrostalot siten, että rakentamisen mittakaava saadaan sovitettua ympäristön rakennuskantaan. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi räystäslinjan madaltamista julkisivuilla, tai sisäänvedettyjä katto-kerroksia. Tonttien rajoja muutetaan, jotta pysäköinti saadaan järjestettyä tonttikohtaisesti yhteisen ajoliittymän varteen, ja jotta molemmille tonteille saadaan suunniteltua riittävät piha-alueet.

Suhteuttaen kaavamuutosta kaava-alueen ja sen ympäristön kulttuuriympäristöarvoihin, kaupunginmuseo katsoo, ettei sillä vastuualueeltaan ole kaavamuutokseen huomautettavaa.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi