



13.03.2024

Ärende/10

## § 63

### Detaljplaneändring för Mjölnavägen 10 i Botby (nr 12813)

HEL 2019-001988 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 6 i kvarteret 45110 och parkområden i 45 stadsdelen (Botby) enligt ritning nr 12813, daterad 28.3.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Behandling

Stadsfullmäktige konstaterade att tf. kanslichef Tuula Saxholm är jävig att delta i behandlingen av ärendet på grund av samfundsjäv (28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen).

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023, päivitetty Kylk:n 28.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva 28.3.2023

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Närings-, trafik- och mil-	Förslagstext



13.03.2024

Ärende/10

jöcentralen i Nyland

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

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (planlösningen) gäller tomten på Mjölmarvägen 10 och områden för närrecreation kring tomten i sydvästra Kvarnbäcken. Målet är att förtäta bostadsbyggandet på tomten på Mjölmarvägen 10 inom Jokerbanans närzon och bevara den stadsbildsmässigt mest värdefulla delen av den nuvarande byggnadshelheten. Samtidigt syftar man till att utvidga och förstärka den tvärgående grönskorridor mellan grönfingret Vik–Stensböle och Kvarnbäckens idrottspark som löper invid tomtens södra kant.

Detaljplanen gör det möjligt att skydda och renovera fem bostadshus, gårdsbyggnader medräknade, av en nuvarande byggnadshelhet med 24 hus i 2–3 våningar. Nitton av husen rivs. På de byggnaders plats som rivs uppförs nio flervåningshus i fem våningar med gårdsbyggnader. De hus som bevaras med omgivning och planteringar ligger invid Mjölmarvägen. De mildrar övergången från en småhusliknande miljö till en mer effektivt bebyggd miljö med flervåningshus.

I detaljplanen har särskild uppmärksamhet fästs vid att anpassa kompletteringsbyggandet efter områdets stadsbild, kulturvärden och landskap. Nybyggnaderna placeras fritt i terrängen i likhet med de befintliga husen, och mellan dem öppnas varierande, grönskande vyer. Byggnadernas arkitektur har anpassats efter platsens särdrag. Kring de byggnader som skyddas ska planteringarna och träden på tomten bevaras. På andra håll i detaljplanen anges områden i vilka träd och buskar ska planteras och i vilka det nuvarande trädbeståndet inte kan bevaras.

I och med detaljplanen ökar tomternas våningsyta med 8 350 m<sup>2</sup>, varvid tomternas våningsyta blir sammanlagt 14 510 m<sup>2</sup>. Tomternas yta minskar med 1 399 m<sup>2</sup> och ytan på området för närrecreation ökar lika mycket. Invånarantalet på tomterna ökar med cirka 200. Tomternas exploateringsgrad (e) är 0,65. De delar av tomten som bebyggs med nya



hus utnyttjas mer effektivt för byggande än de som bevaras som sådana.

Genomförandet av detaljplanen bidrar i synnerhet till att invånarantalet i området ökar och familjebostäder betonas mer i bostadsbeståndet. Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya rimligt prissatta bostäder i närheten av Jokerbanans hållplats vid Mjölnavägen i enlighet med generalplanen. Stadsbilden blir mer bebyggd när en del av byggnadshelheten på Mjölnavägen 10 ersätts med mer effektivt byggande. Förutsättningarna för en tvärgående grönkorridor förbättras.

#### Beslut som detaljplaneändringen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det fråga om ett bostadsdominerat område A3 och ett bostadsdominerat område A4. Området A3 utvecklas i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrottstjänster och närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak 0,4–1,2. Området A4 utvecklas i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrottstjänster och närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak under 0,4.

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå målen i stadsstrategin i och med att den främjar kompletteringsbyggande intill spårvägs- trafiken, harmoniserar kompletteringsbyggandet med den omgivande naturens värden, balanserar upplåtelseformerna för boende och medför olika alternativ för boende samt anpassar sig till klimatförändringens effekter.

Enligt Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns det inga underjordiska reserveringar i området. Väster om detaljplaneområdet löper en reservering för en befintlig byggd tunnel under jord och en reservering för en riktgivande planerad trafiktunnel. Den aktuella detaljplanen stämmer överens med dessa generalplaner.

När ärendet behandlades av nämnden var byggnadsordningen från 2010 fortfarande i kraft. Den nya byggnadsordningen för Helsingfors trädde i kraft 7.6.2023.

#### Utgångspunkter för området och nuläge

På tomten på Mjölnavägen 10 finns för tillfället 24 bostadshus i 2–3 våningar i en sydlig sluttning. Husen har uppförts år 1987 som resultat av vidareutveckling av en planeringstävling. Planen ritades av arkitekt Reijo Jallinoja. Söder om tomten löper en grönkorridor som kopplar ihop grönfingret Vik–Stensböle med Kvarnbäckens idrottspark. Väster om tomten börjar Hallonbergets skog med rikliga natur- och rekreativvärden.



13.03.2024

Ärende/10

Enligt en byggnadsteknisk projektplan för ombyggnaden 2017 har allvarliga skador och brister konstaterats bland annat i byggnadernas ytterväggar, bottenbjälklag och yttertak. Tomten har fyllts med delvis oklassificerade fyllmassor, vilket försvårar reparationerna.

För området gäller flera detaljplaner (från 1977–1997), i vilka området har betecknats som ett kvartersområde för flervåningshus samt radhus och andra kopplade byggnader, ett område för närrekreation och ett gatuområde. Från Hallonberget mot Mjölmarvägen löper en ungefärlig del av området reserverad för gång- och cykeltrafik.

Helsingfors stad äger området. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har förhandlats fram med sökanden.

### Kostnader för detaljpanelösningen

Genomförandet av detaljpanelösningen medför kostnader för staden i och med att Hallonbergets område för närrekreation utvidgas och istandsätts. Kostnaderna för istandsättningen av Hallonbergets lekplats och förstärkningen av den ekologiska korridoren i området för närrekreation bland annat med hjälp av planteringar beräknas uppgå till cirka 170 000 euro.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Värdet av den nya byggrätt som planläggs uppgår grovt uppskattat till cirka fem miljoner euro.

I nämndens framställning konstaterades under punkten om fortsatta åtgärder att godkännandet av detaljplanen förutsätter att ett genomförandeavtal mellan den sökande (Helsingfors stads bostäder Ab) och staden godkänns. Stadsmiljösektorn meddelade 5.2.2024 att ett genomförandeavtal inte behövs, utan i ärendet följs en tidigare praxis, den så kallade prövningen av ersättning för kompletteringsbyggnad, som inte är tidsmässigt bunden till godkännandet av detaljplanen.

### 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

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter:

- stadsmuseet inom kultur- och fritidssektorn



Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde värnandet om kulturmiljön samt vattenförsörjningen och daghemsbehovet. De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet på följande sätt:

- På detaljplanekartan har de fem byggnader invid Mjölmarvägen som ska bevaras samt trädbeståndet och planteringarna kring dessa fått skyddsbestämmelser
- I detaljplanen anges bestämmelser om nybyggnadernas våningstal och läge, byggnadsstommens maximimått, takfotshöjden, takformen, placeringen av dörrar och fönster i våningen i marknivå och fasadmaterialet
- Tomtens grönska och trädbestånd bevaras genom detaljplanebestämmelser på de platser där terrängen inte behöver bearbetas. På andra håll i detaljplanen anges områden i vilka träd och buskar ska planteras och i vilka det nuvarande trädbeståndet inte kan bevaras. Största delen av det kala berget på tomten bevaras genom bestämmelser.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde otillräcklig växelverkan, tillräckliga utredningar, byggandets lämplighet för miljön, generalplanenligheten, värnandet om byggnads- och kulturhistorien, ökningen i trafiken och parkeringen, fåglarnas säkerhet, genomförandet och oskälig olägenhet.

Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet så att

- referensplanematerialet har justerats och utvidgats. I materialet ingår bl.a. en 3D-illustration, en ritning av områdesfasaden och områdessektionen, en utjämningsplan, en plan för gården och en dagvattenplan. Med hjälp av dessa har höjdnivåer, det trädbestånd som ska bevaras och det som ska planteras samt övriga planteringar och rutter på tomten planerats.
- byggnadernas våningstal har preciserats till IV ½ våningar i slutningslösningarna
- de fem befintliga byggnader som ligger närmast Mjölmarvägen skyddas i detaljplanen
- punkthuset i tomtens nordöstra hörn har flyttats längre bort från tomtgränsen



13.03.2024

Ärende/10

- en skuggningsanalys har utarbetats för nordöstra hörnet av kvarteret 45110
- följande bestämmelse har lagts till detaljplanen: "Balkongerna får inte bilda stora enhetliga glasytor."

Det kom in sju skriftliga åsikter.

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

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 5.12.2022–9.1.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. Två skrivelser kom in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde effekterna av byggandet på fauna och värdefulla naturobjekt, byggandets lämplighet för miljön, kolutsläppen från rivningen och byggandet, dagvattnet, växelverkan, tillräckliga utredningar, värnandet om byggnads- och kulturhistorien och ökningen i trafiken och parkeringen.

Påpekandena i skrivelserna gällde samma teman som anmärkningarna.

Myndighetsutlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget var offentligt framlagt. Påpekandena i utlåtandena gällde klimatmålen, värnandet om den byggda kulturmiljön samt vattenförsörjningen och avfallshanteringen.

Följande aktörer gav utlåtande:

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

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT).

#### Åtgärder efter att förslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan ingår anmärkningarna, skrivelserna 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.



13.03.2024

Ärende/10

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. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

### Närmare motiveringar

Motiveringarna till detaljpanelösningen 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 12813 kartta, päivätty 28.3.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12813 selostus, päivätty 28.3.2023, päivitetty Kylk:n 28.3.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.12.2022, täydennetty 28.3.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Havainnekuva 28.3.2023

### Bilagematerial

- 1 Hakemus 5.4.2022
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Toteuttamissopimuskommentti Kymp\_Make 5.2.2024

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

### Utdrag

#### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

#### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext



13.03.2024

Ärende/10

Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 125

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45110 tontin 6 sekä puistoalueiden asemakaavan muutoksen 28.3.2023 päivätyn piirustuksen nro 12813 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

04.03.2024 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

26.02.2024 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot





13.03.2024

Ärende/10

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

## Kaupunkiympäristölautakunta 28.03.2023 § 180

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Hankennumero 1821\_9

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.3.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12813 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45110 tonttia 6 sekä puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](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.

### Käsittely

28.03.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi, yksikön päällikkö Hanna Pikkarainen ja maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 28753  
laura.hietakorpi(a)hel.fi



13.03.2024

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi  
Marko Ahola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 23.11.2022 § 62

HEL 2019-001988 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12813 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12813  
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä  
Kartoituksen työnnumero: 33/2022  
Pohjakartta valmistunut: 25.10.2022  
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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976  
kari.rajala(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi