



9

Detaljplaneändring (nr 12909) för Fladaområdet (omfattar trafikplan)

HEL 2020-012979 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige följande:

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 49112 och tomterna 9, 32 och 33 i kvarteret 49140 samt gatu-, park-, småbåtshamns-, parkerings-, frilufts- och semesterområden i 49 stadsdelen (Degerö) enligt ritning nr 12909, daterad 22.10.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (det nya kvarteret 49465 bildas).

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller Fladaområdet, som ligger vid Degerös östra strand på båda sidor om Jollasvägen vid Storfladans strand. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla Fladahamnen och dess varvsområde och bygga ett daghem vid Fladabågen. Den möjliggör även småskaligt kompletteringsbyggande söder om Jollasvägen. Detaljplaneändringen har utarbetats eftersom det finns ett behov att utveckla och modernisera Fladahamnens hamns- och varvsområde. På Fladabågens daghemstomt behövs mer våningsyta för en större daghemsbyggnad. Målet är att de maritima tjänsterna och funktionerna i Fladaområdet hamns- och varvsområde förbättras och tillräckliga platsreserveringar anvisas för dem. Ett annat mål är att värna om områdets mångsidiga natur och förstärka nätverket av skogar och ängar.

Med detaljplaneändringen har man särskilt strävat efter att bevara och utveckla de nuvarande maritima tjänsterna i området och att man med områdesreserveringarna ska möjliggöra goda förutsättningar för verksamheten i enlighet med Helsingfors havsstrategi och samtidigt trygga områdets viktigaste naturvärden.

Genom arrangemangen i småbåtshamnsområdets strandområden strävar man efter att trygga ett säkert strandstråk för fotgängare. Genom småskaligt byggande skapas en känsla av skärgårdsbyggande i området. Med små affärslokaler skapas möjligheter för kommersiella tjänster såsom kafé- och restauranglokaler och försäljning av båtutrustning. Parkområdet avgränsas från småbåtshamnsområdet med planteringar som gör intrycket mjukare och delvis döljer varvsfunktionerna. Små-



22.1.2025

båtshamnen som anvisats Bodholmen ger möjligheter att erbjuda tjänster i maritim miljö vid det populära rekreativområdet.

Genom detaljplanelösningen ökar våningsytan på området med 7 890 m² vy. I området har planerats 655 m² ny bostadsvåningsyta (effektiviteten e=0,4), 6 700 m² ny våningsyta för affärs- och verksamhetslokaler samt 535 m² ny våningsyta för allmänna byggnader. Antalet invånare ökar med 15.

I samband med detaljplanelösningen har en trafikplan utarbetats (ritning nr 7637), enligt vilken körförbindelsen till hamnområdet från Jollasvägen dras om och den nuvarande förbindelsen tas bort. På Jollasvägen omorganiseras anslutningen till hamnområdet så att båttransporterna får mer plats att svänga än för närvarande.

Med detaljplaneändringen bevaras, effektiviseras och utökas de maritima tjänsterna och funktionerna på Fladaområdet.

Detaljplaneområdet har blivit mindre efter fasen för programmet för deltagande och bedömning eftersom en del av tomterna söder om Jollasvägen lämnades utanför detaljplaneändringen.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors är området norr om Jollasvägen i generalplanen ett rekreativ- och grönområde som utvecklas som ett betydande rekreativ-, friluft-, motions-, natur- och kulturområde i anslutning till det regionala grönnätverket och den maritima rekreativzonen. Det skogsnätverk som anges på generalplanens temakarta beaktas i utvecklingen av rekreativ- och grönområdena. Utgångspunkten är att nätverkets skogskaraktär bevaras. Dessutom går en grönförbindelse genom området. Området söder om Jollasvägen är till största del ett bostadsdominerat område (A4) som utvecklas huvudsakligen för boende, parker, rekreativ- och idrottstjänster samt närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak under 0,4. I genomsnitt 70 % eller mer av områdets areal utgör kvartersmark. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 (nr 12704) finns inga beteckningar för området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Stadsfullmäktige har 13.10.2021 godkänt Helsingfors stadsstrategi för 2021–2025, Läge för tillväxt. Detaljplanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att stadsstrukturen utvecklas på ett hållbart sätt, i första hand genom ombyggnad och komplettering av den redan bebyggda miljön med hänsyn till områdenas särdrag. En levande, särpräglad och trygg stadsdel skapas och möjliggör mångsidiga verksamhetsplatser för företag.



Detaljplaneområdet hör till området för vilket planeringsprinciperna för Degerös östra strand (28.1.2020) har godkänts.

Områdets förutsättningar och nuläge

Norr om Jollasvägen i Fladahamnens område finns numera Fladaområdets varvs- och hamnområde med bryggor, båtvarv, lagerutrymmen samt byggnader för företag som erbjuder båtlivstjänster. I Storfladans vik finns cirka 800 båtbyggplatser. Utöver företag inom båtbranschen finns också båtklubbsverksamhet i området.

Flada områdespark är ett öppet parkområde med ängar. I området finns en bollplan och en hundpark. Vid Fladabågen invid parken fanns en daghemsbyggnad i dåligt skick som nu är riven. Bodholmen är ett rekreationsområde med en golfbana i en dal mellan bergiga skogsområden. Längs med Bodholmens stränder går ett strandstråk som bryts av i Flada varvsområde.

Kvartersområdet för småhus som ligger söder om Jollasvägen är ett småhusområde som har byggts i enlighet med den nuvarande detaljplanen.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1977–1988.

Helsingfors stad äger största delen av detaljplaneområdet. En del av tomterna söder om Jollasvägen är i privat ägo. Planläggningen inleddes på initiativ av staden och privata tomtägare och detaljplaneändringens innehåll har förhandlats fram med sökandena.

Kostnader för detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen medför följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Muddring i hamnområdet och detaljplanområdets konstruktioner cirka 17 miljoner euro (moms 0 %).

Daghemsbyggnaden, schaktning på daghemstomten och eventuella utgifter för förstärkning av grunden ingår inte i kostnaderna.

Dessutom medför detaljplaneändringen följande kostnader:

Vattenförsörjningsnäten 0,8 miljoner euro

Kostnads kalkylen för vattenförsörjningsnätverk innehåller ett nytt spillvattenavlopp och byggandet av en vattenledning.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Planlagd bygggrätt uppstår av verksamhetslokaler avsedda för maritim verksamhet och byggnaden



för daghemmet. Värdet på byggrätten för verksamhetslokalerna har preliminärt uppskattats vara cirka 2–4 miljoner euro.

Detaljpanelösningen ger inte privata markägare så betydande nytta att det skulle ha varit motiverat att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

Växelvekan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelvekan innehåller sammandrag av 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:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjningen
- fostrans- och utbildningssektorn kultur- och fritidssektorn
- stadsmuseet
- stadskansliet

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde beaktande av de allmänna vattenförsörjningslinjerna i planläggningen samt behovet att utreda Gamla militärstigen. De frågor som togs upp i ställningstagandena har beaktats i planlägningsarbetet så att staden har låtit göra en kommunalteknisk utredning och i detaljplanekartan har det getts bestämmelse om tomterna 49465/1, 49465/2, 49465/3 och 49465/4 som gör det möjligt att placera tomtledningar på grantomterna.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde Bodholmens naturvärden, Flada hamnområdes och parkområdes naturvärden, fladdermöss, placeringen av snö-tipp, småhustomter, bevarande av småbåtshamnens funktioner, trafikarrangemang och fåglarnas livsmiljö.

Åsikterna har beaktats i planläggningen så att Bodholmen i så stor utsträckning som möjligt kvarstår som rekreativ område. Träd och buskar ska planteras i småbåtshamnens område och dess funktioner har utökats genom att de har getts mer plats i området. Småhustomter har planlagts söder om Jollasvägen, trafikplanen har ändrats för att fungera



bättre för stora transporter och detaljplanebestämmelser har utarbetats för att skydda fåglar och fladdermöss i området.

Det kom in 4 skriftliga åsikter.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 22.7–20.8.2024, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes tre anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde mer plats för småbåtshamnen i hamnområdet och flyttning av parkeringsplatserna, större dockningsområde, stigarna i parken, placeringen av företagstomterna, Bodholmens nya båtplatser, daghemmets storlek och de trafikolägenheter som daghemmet orsakar.

HRM lämnade in ett utlåtande.

Påpekandena i utlåtandet gällde flyttningen av spillvattenavloppet, planbeteckningarna för ledningsgränderna samt planbeteckningen för pumpstationen för spillvatten.

Dessutom meddelade följande aktörer att de inte har något att yttra: Helen Elnät Ab, stadsmuseet och räddningsverket.

Åtgärder efter att förslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandet om detaljplaneförslaget samt bemötandena till påpekandena i dessa.

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

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 och på ett möte på Teams.

Närmare motiveringar

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



22.1.2025

Ärende/9

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 12909 kartta, päivätty 22.10.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12909 selostus, päivätty 22.10.2024, päivitetty Kylk:n 29.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.7.2024, täydennetty 22.10.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7635)
- 7 Havainnekuva, 22.10.2024

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 18.2.2022
- 5 Hakemus 19.2.2022
- 6 Hakemus 24.2.2022

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Elnät Ab

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

Kymp/Talouden tuki
De som ansökt om detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av gene-



22.1.2025

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

ralplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

För kännedom

Social-, hälsovårds- och räddningssektorn/Räddningsverket
Fostrans- och utbildningssektorn
Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmuseet
Detaljplaneläggning