



5

Detaljplaneändring (nr 12878) för Fiskartorpsvägen 3 i Munksnäs

HEL 2023-000954 T 10 03 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändring för tomten 3 i kvarteret 30003 och gatu- och parkområden i 30 stadsdelen (Munksnäs, Gamla Munksnäs) enligt ritning nr 12878, daterad 10.9.2024, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller tomten 3 på adressen Fiskartorpsvägen 3 i kvarteret 30003 och gatu- och parkområden intill i stadsdelen Gamla Munksnäs.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ansluta de delar av tomten och allmänna områden som ägs av finska staten och förvaltas av Senatfastigheter till det nuvarande kvartersområdet och tomten för statens gästhus. I detaljplaneändringen skyddas det nuvarande gästhuset, dess gårdsområde och Munksnäs luftvärnsbatteri som ligger på tomten.

Detaljplaneändringen utarbetades, eftersom staden strävar efter att förbättra användbarheten av statens gästhus och tydliggöra fastighetsuppdelningen. Avsikten är att de outbrutna områden som finska staten äger ansluts till tomten 30003/3, då en ny riktgivande tomt 30003/4 bildas. Staden sålde till staten de outbrutna områden som ansluts till tomten för statens gästhus år 2021.

I detaljplaneändringen bevaras tomtens användningsändamål och den nuvarande byggrätten (1550 m² vy). Tomtens exploateringstal är $e=0,41$.

Beslut som detaljplaneändringen bygger på

I Generalplan 2016 för Helsingfors tas området upp som ett bostadsdominerat område A3. Området utvecklas i huvudsak med tanke på boende, parker, rekreations- och idrottstjänster och närservice. Kvartersexploateringstalet är i huvudsak 0,4–1,2. Av grundad anledning kan den kvartersspecifika exploateringen också vara större. I genomsnitt 60 % eller mer av områdets areal utgör kvartersmark. Enligt Helsingfors underjordiska generalplan för 2021 (nr 12704) har området inga lokal-



reserveringar. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå målen i stadsstrategin genom att utveckla stadsstrukturen på ett hållbart sätt och främja den byggda miljöns skönhet och värnandet om kulturvärden med beaktande av områdets särdrag.

Områdets förutsättningar och nuläge

På detaljplaneområdet ligger statens gästhus i tre våningar som ritades av arkitekt Einari Teräsvirta och färdigställdes 1984. Byggnaden planerades för inkvartering av gästgäster på hög nivå och används fortfarande av staten. Statens gästhus har byggts som en del av Fiskartorpets hotell- och restaurangsmiljö. Byggnaden fungerar tillfälligt som tjänstebostad för republikens president. På tomtens gård ligger Munksnäs luftvärnsbatteri från andra världskriget. Ursprungligen planerades tomtens gårdsområden av landskapsarkitekt Leena Iisakkila. Gårdens ursprungliga plan kan fortfarande identifieras och dess särdrag har bevarats i sin ursprungliga form.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1950–1981. Enligt detaljplanen är planområdet kvartersområde för affärsbyggnader. På kvartersområdet får det byggas byggnader som betjänar hotell- och restaurangverksamhet. Tomtens byggrätt är 1 550 m² vy. På tomten har det betecknats en byggnadsyta och ett underjordiskt utrymme. Tomten 30003/3 gränsas av ett parkområde (VP) vid Fiskartorpsvägen. De outbrutna områden som ansluts till fastigheten har betecknats som parkområden i de gällande detaljplanerna. I detaljplaneområdet ingår dessutom en del av Fiskartorpsvägens gatuområde.

Kvartersområdena är privatägda. Det gatuområde som hör till planområdet och ett litet parkområde bredvid ägs av Helsingfors stad. Detaljplaneändringen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Kostnader för detaljplaneändringen

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplaneändringen.

Detaljplaneändringen medför ingen avsevärd nytta för markägarna och det finns därför inte behov att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310).

Växelverkan under beredningen av detaljplaneändringen



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 detaljplaneändringen har man samarbetat med olika aktörer inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjning
- Museiverket

Museiverkets ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde utredningen av skyddsvärden av byggnaden, interiören och gårdsområdet på tomten för statens gästhus, omgärdandet av tomten, utredningen om byggnadshistoria samt Munksnäs luftvärnsbatteri från andra världskriget. HRM hade ingenting att yttra gällande detaljplaneändringens delaktighets- och utvärderingsplan.

Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planläggningsarbetet så att i detaljplanen fastställs skyddsbestämmelser för byggnaden, gårdsområdet och fornminnet. Dessutom tillades en bildbilaga om fornminnena i detaljplanen. Under detaljplaneprocessen gjorde staden med Museiverket en synförrättning på objektet där det bedömdes vilka effekter byggnadens ombyggnad har för de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden för den helhet som byggnaden och gården bildar. Skyddsbestämmelserna har förhandlats fram med Museiverket.

Bemötandena till ställningstagandena anges i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Åsikten om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet handlade om att materialet i anslutning till byggnadens skydd inte ännu var tillgängligt. Dessutom konstateras i åsikten att de glaskonstruktioner och verksamhetstraditioner som är farliga för fåglar inte behöver skyddas. Åsikterna har beaktats i planläggningen så att skyddsprinciperna för byggnaden och gårdsområdet fastställs i detaljplanematerialet och beskrivs närmare i planbeskrivningen. Det kom in en skriftlig åsikt.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.



Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 22.5–19.6.2024, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det kom in en anmärkning mot detaljplaneförslaget. Anmärkningen gällde fågelsäkerheten av fönstren i byggnadens fasader.

Följande aktörer gav utlåtande:

- Museiverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- HRM

Utlåtandena gällde skyddet av byggnaden, gården och det fornminne som ligger på planområdet samt vattenförsörjningen, flyttningar av ledningar samt beredskapen för att avskilja dagvatten och spillvatten i framtiden.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa.

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.

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 detaljplaneändringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Befogenheter

Stadsfullmäktige fattar beslut om godkännande av detaljplaneändringar.

Föredragande

Stadsstyrelsen



6.11.2024

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12878 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12878 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Muutoshakemus, 19.1.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM

Museiverket, skydd av kulturmiljön

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Kymp/Ekonomistöd

Den som sökt detaljplaneändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Detaljplaneläggning

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

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



Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

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