



05.05.2021

Ärende/10

## § 102

### Detaljplan och detaljplaneändring för Skatuddskajen 4 (nr 12654)

HEL 2019-011342 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplan för kvarteret 8193 och gatuområde i 8 stadsdelen (Skatudden) samt detaljplaneändring för hamnområde i 8 stadsdelen (Skatudden) enligt ritning nr 12654, daterad 24.11.2020 och ändrad 23.3.2021 (det nya kvarteret 8193 bildas), och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det utreds om det går att behålla kajen för kryssningsfartyg i detaljplaneområdet i sitt nuvarande bruk så länge som möjligt i syfte att trygga förutsättningarna för turismen. I första hand utreds möjligheten att behålla kryssarkajen i bruk tills Stockholmstrafiken har flyttat från Södra hamnen till Skatudden och kryssarkapacitet frigörs i Södra hamnen; i andra hand åtminstone tills byggnaden i detaljplaneområdet är färdig. (Matti Parpala)

#### Behandling

Ledamoten Matti Parpala understödd av ledamoten Laura Rissanen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det utreds om det går att behålla kajen för kryssningsfartyg i detaljplaneområdet i sitt nuvarande bruk så länge som möjligt i syfte att trygga förutsättningarna för turismen. I första hand utreds möjligheten att behålla kryssarkajen i bruk tills Stockholmstrafiken har flyttat från Södra hamnen till Skatudden och kryssarkapacitet frigörs i Södra hamnen; i andra hand åtminstone tills byggnaden i detaljplaneområdet är färdig.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

1 omröstningen

Ledamoten Matti Parpalas förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



05.05.2021

Ärende/10

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av stadsstyrelsens förslag att det utreds om det går att behålla kajen för kryssningsfartyg i detaljplaneområdet i sitt nuvarande bruk så länge som möjligt i syfte att trygga förutsättningarna för turismen. I första hand utreds möjligheten att behålla kryssarkajen i bruk tills Stockholmstrafiken har flyttat från Södra hamnen till Skatudden och kryssarkapacitet frigörs i Södra hamnen; i andra hand åtminstone tills byggnaden i detaljplaneområdet är färdig.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 47

Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Sami Muttilainen, Dani Niskanen, Mia Nygård-Peltola, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Juhani Strandén, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä

Nej-röster: 3

Mia Haglund, Mai Kivelä, Osmo Soininvaara

Blanka: 35

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Laura Finne-Elonen, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Kati Juva, Emma Kari, Otso Kiväkäs, Dan Koivulaakso, Petra Malin, Seija Muurinen, Björn Månsson, Johanna Nuorteva, Hannu Oskala, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Suldaan Said Ahmed, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Matti Parpalas förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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



05.05.2021

Ärende/10

## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021, päivitetty Kylk.n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 23.3.2021
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 23.3.2021
- 5 Viitesuunnitelma 1.2.2021
- 6 Khs elinkeinojaosto 24.6.2019, varauspäätös
- 7 Periaatepäätös satamatoimintojen uudelleenjärjestelyistä 3.2.2021

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Polisinrättningen i Helsingfors	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Transport- och kommunikationsverket	Förslagstext
Försvarsmakten	Förslagstext
Trafikledsverket	Förslagstext
Den som begärt information om beslutet om godkännande	Förslagstext
Den som sökt detaljplaneändring	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2
	Bilaga 3
	Bilaga 4
	Bilaga 5
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Helsingfors Hamn Ab	Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.



05.05.2021

Ärende/10

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplanen och detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller ett strandområde framför tull- och packhuset vid Skatuddskajen 4 på Skatudden. Detaljpanelösningen gör det möjligt att i området bygga en affärs- och kontorsbyggnad i fyra våningar, huvudsakligen i trä. Planeringen inleddes då Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma genom ett beslut av stadsstyrelsens näringslivsavdelning 24.6.2019 fick en utvecklingsreservering för ett område på stranden vid viken i Södra hamnen för byggande av ett huvudkontor. Stora Enso Abp är huvudanvändare i byggnaden. Dessutom finns planer på att placera andra kontors- och affärslokaler, såsom ett hotell, i byggnaden.

Målet är att strandområdet på Skatudden utvecklas som ett offentligt område med inriktning på gångtrafik, som en förlängning av strandstråket från Salutorget mot Skatuddens spets. Byggnadens lokaler och funktioner på gatuplanet stöder bildningen av en aktiv och trivsam gångmiljö. Rutten för långtradartrafiken från hamnen på Skatudden ändras så att det är möjligt att utveckla strandområdet.

I detaljpanelösningen har man särskilt strävat att lösa nybyggnadens förhållande till den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY 2009), det maritima Helsingfors nationallandskap samt den ikoniska Helsingforsvyn och Skatuddens strandfasad. Byggnadsytan och den största tillåtna höjden för byggandet har anpassats noggrant till omgivningens värden. En ny kontors- och hotellbyggnad och ett nytt maritimt gångområde har planerats i området. Detaljplaneförslaget grundar sig på vinnarförslaget i arkitekturtävlingen som genomfördes om byggnaden under detaljplanearbetet.

Den nya våningsytan för affärs- och verksamhetslokaler uppgår till sammanlagt 17 020 m<sup>2</sup> vy, varav 620 m<sup>2</sup> vy placeras i källaren. Tomtens exploateringstal (e) är 3,13. Den nya byggnaden möjliggör som huvudkontor och hotell upp till cirka 780 arbetstillfällen.

I samband med detaljpanelösningen har man utarbetat en trafikplan (ritning nr 7107) enligt vilken den tunga trafiken från hamnen i fortsättningen ansluter till Skatuddens gatunät längs med Ankargatan.

Genomförandet av detaljpanelösningen påverkar särskilt så att Skatuddens stadsfasad mot Södra hamnen kompletteras med en ny byggnad och gångförbindelserna i området förbättras. Dessutom utvidgas det aktiva strandområdet i och med de nya funktionerna.

### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

**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  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



05.05.2021

Ärende/10

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål då den främjar bevarandet av livskraften i centrum genom att erbjuda ett unikt läge för företag och komplettera strandstråket med en förbättrad gångmiljö och smidighet i rörligheten.

I Generalplan 2016 för Helsingfors tas området upp som ett innerstadsområde med beteckningen C2 och som hamnområde. I området gäller dessutom en beteckning om ett strandstråk som omfattar hela staden. Eftersom beteckningarna i generalplanen gäller områden och inte är tomtspecifika, och det även i fortsättningen finns hamnfunktioner på det större strandområdet, följer detaljplanelösningen Generalplan 2016 för Helsingfors.

#### Områdets utgångspunkter och nuläge

Planeringsområdet är en del av Helsingfors kulturhistoriskt viktigaste maritima fasad och en värdefull stadsmiljö. Den planerade byggnaden bör i fråga om dimensioner, material och kvalitet passa in i stadsfasaden i Salutorgsområdet och i det maritima Helsingfors nationallandskap samt det omgivande byggnadsbeståndet. I detaljplaneområdet finns en förrådsbyggnad från år 1960, som rivs. Strandområdet har reserverats för hamnfunktioner och avgränsats med ett säkerhetsstängsel som möjliggör den internationella trafiken med kryssningsfartyg. Långtradartrafiken från och till hamnen löper på stranden på havssidan om området.

I huvuddelen av området gäller detaljplan nr 28A som har trätt i kraft år 1895. Planeringsområdet upptas som hamnområde. Det nya markområdet som har uppstått genom fyllning har inte planlagts. Den gällande detaljplanen är inte uppdaterad.

Helsingfors stad äger området. Helsingfors Hamn Ab äger kaj- och strandkonstruktionerna i området och är långvarig arrendetagare på markområdena som den förvaltar. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

#### Detaljplanelösningens kostnader

Detaljplanelösningen har preliminärt beräknats medföra följande kostnader för staden, exklusive mervärdesskatt:

Gatuområden	1,0 miljoner euro
Flyttning av ledningar	0,1 miljoner euro
Förnyande av strandkonstruktioner	7,6 miljoner euro
Sammanlagt	ca 9 miljoner euro



05.05.2021

Ärende/10

Kostnaderna för genomförandet realiserar stegvis. Förnyandet av kajkonstruktionerna genomförs antagligen i ett senare skede, i ett område som är större än den enskilda tomten. I beräkningen ovan har man i fråga om strandmuren endast beaktat delen som ligger på tomten.

Utöver de ovannämnda behövs nya vattenförsörjningssystem, vilka har beräknats orsaka kostnader på cirka 80 000 euro för ledningsnätets ägare. Detaljpanelösningen höjer områdets värde. Staden får inkomster av byggrätten för försäljningen eller utarrenderingen av tomten och det här preciseras i förhandlingarna.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 8.12–19.1.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes 6 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde nybyggnadens höjd och lämplighet för sin miljö, projektets förenlighet med generalplanen och områdets identitet, trafikens verkningar, hamnområdets centralisering, detaljplaneområdets tomtspecifika planering, hur räddningsfordonen rör sig i området, bullerolägenheterna, ändringarna som hänför sig till granntomternas och bostädernas vyer, gångtrafikens smidighet och behaglighet, detaljplanens växelverkan och dess lägenhet, tillgängligheten av de nya tjänsterna och fåglarnas säkerhet i planeringen av byggnaden.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: Helen El-nät Ab, Helsingfors Hamn Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Försvarsmakten, Trafikledsverket, Polisnärheten i Helsingfors och stadsmuseet inom kultur- och fritidssektorn.

Påpekandena i utlåtandena gällde detaljplaneförslagets förenlighet med generalplanen, hamnfunktionerna i centrum, trafikens verkningar, växelverkan, nybyggnadens massa och höjdnivåerna i byggandet, polis- och räddningsverksamheten, fotgängarnas trygghet, fartygens förtöjningsmöjligheter i området, beaktandet av bullret och luftkvaliteten och ändringarna i de el- och samhällstekniska nätverken.

Helsingfors Hamn Ab ansåg i sitt utlåtande 18.1.2021 att man i detaljplanen bör skapa förutsättningar för fortsatt hamnverksamhet och kryssningstrafik i området, och att ett tillräckligt utrymme som hamnverksamheten förutsätter i detaljplaneförslaget ska upptas som hamn och anvisas för hamnverksamhet. Enligt utlåtandet är det i fråga om detaljplaneprojektet för Skatuddskajen 4 ändamålsenligast att ärendena bereds i ordningsföljd. Det här var en hänvisning till principerna för omorganiseringen av hamnfunktionerna i området, som tas upp för be-



slutsfattande i stadsfullmäktige vid ett senare tillfälle. Enligt Helsingfors Hamns utlåtande har samarbetet mellan stadsmiljösektorn och hamnen grundat sig på att om Helsingfors stad i större utsträckning beslutar om omorganiseringen av hamnfunktionerna i centrum genom att centralisera hamnfunktioner, kan det möjliggöra en flyttning av vissa kryssningsfartygsplatser till ett annat ställe. I så fall är det möjligt att reservera detaljplaneområdets kajavsnitt för internationell kryssningstrafik för annat bruk. Enligt utlåtandet har besluten ännu inte fattats, och särskilt omorganiseringen av hamnfunktionerna ännu inte genomförts, och av den här orsaken borde hamnverksamhetens områdesmässiga, funktionella och tekniska behov ur perspektivet för såväl hamnområdet, de mera omfattande trafikförbindelserna som hamnens miljökonsekvenser samt för hamnens och hamnkundernas operativa och affärsekonomiska näringsverksamhet ha tryggats och beaktats då detaljplanen utarbetades.

Stadsstyrelsen konstaterar att stadsfullmäktige 3.2.2021 fattade ett principbeslut om omorganiseringen av hamnfunktionerna och utgångspunkterna för markanvändningen i hamnområdena i fråga om Södra hamnen, Skatudden och Västra hamnen, utgående från det s.k. centraliseringsscenarioet. Enligt det flyttas passagerarfärjetrafiken som riktar sig till Stockholm från Södra hamnen till Skatudden. I det här beslutet tas inte ställning till kajplatsen för kryssningsfartyg.

I beredningen av förslaget till den aktuella detaljpanelösningen har man frågat Helsingfors Hamn huruvida beslutet som fattades 3.2.2021 har ändrat hamnens inställning till detaljpanelösningen. Enligt uppgift från hamnen 29.3.2021 (Pekka Hellström) har hamnens inställning till detaljplaneförslaget i fråga om kajplatsen för kryssningsfartyg inte ändrats, eftersom detaljpanelösningen för Skatuddskajen 4 verkställer en separat ändring som för hamnen leder till en överlåtelse av området utgående från arrendeavtalsarrangemanget mellan hamnen och staden. Enligt det är hamnen skyldig att överlåta områden som i detaljplanen upptas för annat bruk än hamnverksamhet. Situationen i fråga om platsen för kryssningsfartyg som beskrivs i utlåtandet är fortfarande aktuell för Helsingfors Hamn och hamnen anser att kajavsnittet för kryssningstrafik kan reserveras för annat bruk först då omorganiseringen i centraliseringsscenarioet förverkligas.

Stadsstyrelsen anser att Helsingfors Hamns oro över att mista kryssarkajen är befogad, men föreslår trots det att detaljpanelösningen godkänns enligt nämndens förslag.

Kryssningsfartygen har en positiv inverkan på upplivandet av stadens centrum och på företagens verksamhetsförutsättningar. Stadsstyrelsen kommer därför, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, att uppmana stadsmiljösektorn, stadskansliet och Helsingfors Hamn att i



05.05.2021

Ärende/10

samverkan och som en del av förverkligandet av det s.k. centraliserings-scenariot utreda behovet, dimensioneringen och läget för kajer för kryssningsfartyg som det är möjligt och ändamålsenligt att anvisa i den framtida markanvändningen på strandområden i innerstaden.

I genomförandet av detaljplanen ska man dessutom ha som mål att den nuvarande kajen för kryssningsfartyg kan användas så länge som möjligt utan att det försenar byggandet av byggnaden som detaljplanen möjliggör.

Stadsmuseet konstaterar i sitt utlåtande 1.2.2021 bl.a. att Södra hamnen i Helsingfors är en värdefull kulturmiljö och en central och symboliskt värdefull plats i huvudstaden. Vyn från havet mot Helsingfors har klassificerats som ett nationallandskap. I det här landskapet bildar Skatudden dess östra sida. Området är också en del av buffertzonen för UNESCO-världsarvet Sveaborg. Detaljplaneområdet är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksintresse Gamla Skatudden (RKY 2009). Stadsmuseet bedömer byggnadens lämplighet för platsen ur olika perspektiv och konstaterar till slut att nybyggnaden i fjärrvyerna, i fråga om sin massa och sina färger passar väl in i sin omgivning och att nybyggnaden också då den betraktas på nära håll passar in naturligt på sin plats. Museet har inget att påpeka om detaljplaneförslaget.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget 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 detaljplanen 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 förvaltningar. Diskussioner med de parter vars intresse ändringarna gäller har förts på webbmöten och per e-post.

#### Närmare motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

**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  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566





05.05.2021

Ärende/10

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12654 kartta, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 12654 selostus, päivätty 24.11.2020, muutettu 23.3.2021, päivitetty Kylk.n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma nro 7107 / 23.3.2021
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.11.2020, täydennetty 23.3.2021
- 5 Viitesuunnitelma 1.2.2021
- 6 Khs elinkeinojaosto 24.6.2019, varauspäätös
- 7 Periaatepäätös satamatoimintojen uudelleenjärjestelystä 3.2.2021

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset.
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamuutoshakemus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Polisinrättningen i Helsingfors	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster	Förslagstext
Transport- och kommunikationsverket	Förslagstext
Försvarsmakten	Förslagstext
Trafikledsverket	Förslagstext
Den som begärt information om beslutet om godkännande	Förslagstext
Den som sökt detaljplaneändring	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av gene-



05.05.2021

Ärende/10

ralplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Elnät Ab

Förslagstext

Helsingfors Hamn Ab

Förslagstext

### För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

Detaljplaneläggning

Detaljplaneläggning/Koski