



01.06.2022

Ärende/9

## § 146

### Detaljplaneändring för Kokkobergsvägen 9 i Sockenbacka (nr 12743)

HEL 2020-011398 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 17 i kvarteret 46138 i 46 stadsdelen (Sockenbacka, Reimars) enligt ritning nr 12743, daterad 15.2.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12743 selostus, päivätty 15.2.2022, päivitetty Kylk:n 15.2.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Elnät Ab  
Helen Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjäms-

##### Bilagor till utdrag

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



01.06.2022

Ärende/9

ter (HRM)

Den som sökt detaljplaneändring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Kymp/Ekonomistöd

Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller den flervåningshustomt som ligger på Kokobergsvägen 9 i Sockenbacka i Reimars. Detaljplanen möjliggör bygget av ett nytt flervåningshus i åtta våningar på slutningen i tomtens norra del. Meningen är att riva det flervåningshus från 1970-talet i tre våningar som ligger i mitten av tomtens.

Avsikten är att lägga till nya bostäder på tomtens genom kompletteringsbyggnad så att det befintliga flervåningshuset i tre våningar i mitten av bostadskvarteret ersätts med en ny bostadsbyggnad i åtta våningar. Den nya byggnaden placeras så att det i mitten av bostadskvarteret bildas ett gårdsområde som är större än den nuvarande gården och som är skyddad mot buller från Ring I. De tilläggsparkeeringsplatser som behövs för bilar (10 st.) placeras som longitudinella bilplatser vid tomtens norra kant.

Byggrätten på tomtens ökar med 990 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med ca 25.

När detaljplanen genomförs fås nya bostäder och gårdsområden, vilka är skyddade mot bullret i området.

### Beslut som detaljplanen bygger på

Detaljplanen bidrar till att staden kan nå sina strategiska målsättningar genom att förnya och komplettera den befintliga byggda miljön på ett hållbart sätt genom att beakta områdets särdrag.

Enligt Generalplanen 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område med beteckningen A2. Enligt den underjordiska generalplanen 2021 för Helsingfors finns det inga underjordiska reserveringar i området. Den nu utarbetade detaljplanen stämmer överens med de ovannämnda generalplanerna.

### Områdets utgångspunkter och nuläge

**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**

**FO-nummer**  
0201256-6

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



Området är en del av det flervåningshusområde som byggdes när Reimars gjordes tätare bebyggt och ligger vid västra kanten av det backiga området Kokkoberget.

I kvarteret 46138 kantar lamellhus gårdsområden, där det växer gamla träd. På norra och västra sidan omges kvarteret av en park som ligger lite nedanför gårdarna. Bakom parken ligger trafikområdet för Ring I och Proviantmansvägens industrikvarter.

På tomten 46138/17 gäller en detaljplan som möjliggör kompletteringsbyggande. På basis av denna detaljplan byggdes ett flervåningshus i sex våningar i tomtens nordöstra del år 2014. Området är kvartersområde för flervåningshus (AK) och tomtens totala våningsyta uppgår till 6 280 m<sup>2</sup>. På tomten ligger även två flervåningshus i tre våningar som byggdes på 1970-talet.

Tomten är i privat ägo. Detaljplanen har utarbetats på ansökan och innehållet i detaljplanen har diskuterats med den sökande.

#### Detaljplanens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen.

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges i sammandrag myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter, vilka inkommit under beredningen av detaljplanen, liksom också gemälena till påpekandena i dessa.

#### Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplanen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn samt med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- Vattenförsörjningen vid samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).
- Äldrerådet i Helsingfors
- stadsmuseet

I ställningstagandet av samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstateras att detaljplaneändringen inte kräver en utbyggnad av vattenförsörjningen.

Stadsmuseet anser att detaljplanen är motiverad och att det inte har några påpekanden om rivningen av den byggnad som byggdes 1971. Några övriga ställningstaganden av myndigheterna kom inte in.



01.06.2022

Ärende/9

## Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde att bevara trädbeståndet på tomtens norra kant samt att trygga häckningsplatser och en skyddande buskar för fåglar. Åsikterna har beaktats i planläggningen så att byggytan för nybyggnaden har flyttats i detaljplanen på basis av den genomförda trädkartläggningen. Nybyggnaden flyttas längre bort från tomtens norra gräns jämfört med referensplanen för att bevara den tätaste trädgruppen. Det kom in två skrivelser med åsikter.

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

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 22.11–21.12.2021, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till en markägare bosatt i en annan kommun.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Myndigheternas utlåtanden om detaljplaneförslaget kom in medan förslaget hölls offentligt framlagt. I utlåtandena framförs inga invändningar mot innehållet i detaljplaneförslaget.

Följande lämnade in utlåtande:

- stadsmuseet
- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Helen Elnät Ab

### Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag.

Det gjordes inga ändringar i detaljplanekartan eller bestämmelserna efter att förslaget hade hållits offentligt framlagt. De övriga kompletteringarna till materialet anges i detaljplanebeskrivningens sista kapitel.

### Närmare motiveringar

Motiveringen till detaljplanens lösning framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

### Fortsatta åtgärder

Detaljpanelösningen 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).



01.06.2022

Ärende/9

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12743 selostus, päivätty 15.2.2022, päivitetty Kylk:n 15.2.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Bilagematerial**

- 1 Ilmakuva

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

**Utdrag**

**Utdrag**

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Elnät Ab  
Helen Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)  
Den som sökt detaljplaneändring

Kymp/Ekonomistöd

**Bilagor till utdrag**

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

**För kännedom**

Stadsmuseet  
Stadsmiljönämnden



01.06.2022

Ärende/9

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 390

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 46138 tontin 17 asemakaavan muutoksen 15.2.2022 päivätyn piirustuksen nro 12743 mukaisena ja asemakaavase-lostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 91

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_71

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 15.2.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 46138 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutus-



01.06.2022

Ärende/9

raportti 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)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta, Työeläkeyhtiö Elolta, kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset 6 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(a)hel.fi  
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273  
oula.rahkonen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 8.12.2021

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Asemakaavan 22.11.2021 päivätty muutosehdotus nro 12743 koskee korttelin 46138 tonttia 17 osoitteessa Kokkokalliontie 9 Reimarlassa Piitäjänmäellä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä Kokkokalliontie 9:n tontille uusia omistusasuntoja siten, että nykyinen, tontin keskellä oleva kolmikerroksinen v. 1971 valmistunut asuinkerrostalo puretaan ja korvataan uudella kahdeksankerroksisella asuinrakennuksella tontin pohjoisosassa. Purettu kerrosala tulisi olemaan 1960k-m<sup>2</sup>, uuden, 8-kerroksisen asuintalon kerrosala 2950k-m<sup>2</sup>. Uusi rakennus sijoitettaisiin

siten, että asuinkorttelin keskelle muodostuu nykyistä laajempi, Kehä I:n melulta suojattu piha-alue.

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.



01.06.2022

Kaupunginmuseo on lausunut 9.4.2021 Kokkokalliontie 9:n Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo totesi kantanaan mm. seuraavaa:

”Arkkitehtitoimisto Olli Kuusen v. 1971 suunnitteleman kolmikerroksisen lamellitalon voi kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purkaa, rakennus on aikakaudelleen tyypillinen eikä sillä ole merkittävää rakennustaiteellista arvoa. Tontin pohjoisosaan suunniteltu korkeampi asuin-kerrostalo on kokonaisuuden kannalta perusteltu. Korttelin piha-alueesta

muodostuu yhtenäisempi ja avarampi ja se on paremmin melulta suojassa. Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista suunniteltuun asemakaavan muutokseen.”

Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomauttamista esillä olevaan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 9.4.2021

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: 09 310 38056  
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.09.2021 § 37

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12743 pohjakartan kaupunginosassa 46 Pitäjänmäki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12743  
Kaupunginosa: 46 Pitäjänmäki  
Kartoituksen työnumero: 23/2021  
Pohjakartta valmistunut: 30.6.2021  
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: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi