



31.03.2021

Ärende/16

## § 78

### Detaljplaneändring för Sjökortsgården 6 i Nordsjö (nr 12553)

HEL 2017-010023 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 54048 och gatu- och parkområden i 54 stadsdelen (Nordsjö, Mellersta Nordsjö) enligt ritning nr 12553, daterad 16.4.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylv:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 10.9.2018

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
	Bilaga 1
	Bilaga 2



31.03.2021

Ärende/16

Den som sökt detaljplaneändring

Bilaga 3  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten 2 i kvarteret 54048 i Mellersta Nordsjö längs med Kallviksvägen samt park- och gatuumråden öster om kvarteret. Ändringen möjliggör kompletteringsbyggande av tre bostadsvåningshus med åtta våningar längs med Kallviksvägen. Målet är att främja kompletteringsbyggandet längs med den nuvarande busstrafikens stomlinje 560. Ersättning av stomlinjen med snabbspårvägen Jokerbanan 2 ingår i Generalplan 2016 för Helsingfors. Kompletteringsbyggandet med nya hus förverkligas med respekt för 1960-talets arkitektur som är typisk för Mellersta Nordsjö.

Detaljpanelösningens genomsnittliga tomtexploateringsstal är 1,0. Det finns 9 900 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta och minst 200 m<sup>2</sup> vy för affärslokaler. Antalet invånare ökar med ca 200–250.

Genomförandet av detaljpanelösningen har speciellt en sådan inverkan att Kallviksvägen får en mer tät och stadsmässig struktur.

### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra byggandet av bostäder på en plats med goda trafikförbindelser. I Generalplan 2016 för Helsingfors hör området till ett bostadsdominerat område med beteckningarna A2 och A3. En snabbspårväg kommer att löpa genom området. Enligt den underjordiska generalplanen nr 11830 hör området till ett ytbergsområde i ytterstaden. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Planeringsprinciperna för Kallviksvägen behandlades av stadsmiljönämnden vid samma sammanträde som denna detaljplaneändring 16.4.2019.

### Utgångspunkter för området och nuläge



Planområdet ligger i centrala Mellersta Nordsjö. Omgivningen kännetecknas av glest bebyggda stora bostadskvarter och vidsträckta grönområden mellan dem. Området är en del av en värdefull kulturmiljö på landskapsnivå. Kallviksvägen har klassats i Helsingfors stads interna klassificering som ett värdefullt miljöobjekt av klass III. Den är en martargata som ger uttryck åt 1960-talets förortsideologi, och dess omgivning är en del av Mellersta Nordsjö skogsförorter. De storvuxna tallarna längs vägen är en väsentlig del av den värdefulla byggda miljön.

Tomten 54048/2 har för närvarande sex bostadsvåningshus, glasa och grönskande gårdsområden samt stora parkeringsområden på marknivå. Husens våningsantal är för de tre lamellhusen tre, och för de tre punkthusen i tomtens södra ända fem. Dessutom har byggnaderna en källarvåning på marknivå.

Öster och söder om tomten 54048/2 omges kvarteret av ett parkområde. I öster formar parken en remsa med skog mellan kvarteret och Kallviksvägens gatuområde. I söder löper en parkförbindelse reserverad för allmän gångtrafik från Kallviksvägen till Vantbergets parkområde.

För området gäller två detaljplaner från åren 1969 och 1976.

Helsingfors stad äger de park- och gatuområden som hör till området för detaljplaneändringen. Kvartersområdet är i privat ägo. Detaljplanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

#### Detaljpanelösningens kostnader

Genomförandet av detaljpanelösningen orsakar låga kostnader för staden genom ändringsbehoven gällande nätverket för samhällsteknisk försörjning. Spårvägskostnaderna uppskattas inte i samband med denna detaljplan.

Det nya byggandet placeras enligt detaljplanen delvis på mark som ägs av staden.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Staden får inkomster i form av markanvändningsersättningar för de privatägda tomterna. Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsköpet har godkänts av stadsstyrelsen 8.2.2021. Avtalet har undertecknats.

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan presenteras en sammanfattning av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsik-



31.03.2021

Ärende/16

ter, vilka kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

#### Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanlösningen har man samarbetat med följande myndigheter: Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), kultur- och fritidssektorns stadsmuseum samt räddningsverket.

Stadsmuseet tog ställning till tomtens nuvarande flervåningshus och gårdsområden. Flervåningshusens fasader gavs under 1980–1990-talsskiftet en yta med extra värmeisoleringsselement som inte passar den ursprungliga arkitekturen. Gårdsområdena har bevarats bättre och deras rumsliga värde är fortfarande synligt. I ställningstagandet föreslås att gårdsområdena mellan de nuvarande bostadsvåningshusen ska ges en skyddsbeteckning. I detaljplanlösningen föreslås att de nuvarande gårdsområdena ska bevaras.

Staden fick ett annat ställningstagande av HRT. I ställningstagandet konstaterades att detaljplaneområdets läge är bra med tanke på kollektivtrafiken. Dessutom nämndes det i ställningstagandet att kompletteringsbyggandet och ökningen av invånarbasen stöder även planerna gällande ändringen av stomlinjen till en snabbspårväg.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet riktades mot placeringen av kompletteringsbyggnaderna, bostadsfördelningen, storleken samt lämpligheten i den nuvarande glesa stadsstrukturen och karaktären hos den värdefulla miljön. Ytterligare gavs kommentarer om lösningarna för trafiken, avfallshanteringen och affärslokalen. Åsikterna har tagits i beaktande i planläggningsarbetet genom att precisera placeringen av nybyggnaderna och minska deras bottenarea samt genom möjliggörandet av en körförbindelse direkt från Kallviksvägen till parkeringsanläggningen under ett gårdsdäck. Dessutom föreslås det i planen att de nuvarande grönskande gårdsområdena ska bevaras och nya gårdsområden ska anpassas till den existerande värdefulla miljön.

Det lämnades in åtta skriftliga åsikter.

Bemötandena till åsikterna presenteras i rapporten om växelverkan.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 7.1–5.2.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.



31.03.2021

Ärende/16

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.

Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Ab, Helen El-nät Ab, HRT, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. I utlåtandena av Helen Ab och HRM gällde påpekandena de kommunaltekniska ledningarna i nordöstra hörnet av detaljplaneområdet och norr om detta.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning 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 parter. De vars intresse ändringarna gäller har blivit separat hörda per e-post.

#### Närmare motiveringar

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

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12553 kartta, päivätty 16.4.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12553 selostus, päivätty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 3.1.2019, täydennetty 16.4.2019 ja asukastilaisuuden muistio 18.4.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 10.9.2018

#### Bilagematerial



31.03.2021

Ärende/16

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Fastighets Ab Babord, asemakaavan muutoshakemus, Merikorttikuja 6
- 4 Fastighets Ab Bobord, maankäyttösopimus

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

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

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmuseet  
Detaljpanelläggning  
Detaljpanelläggning/Koski

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 197

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Päätös



31.03.2021

Ärende/16

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 16.4.2019 päivätyn piirustuksen nro 12553 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 207

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Hankennumero 0592\_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 16.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12553 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) korttelin 54048 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Fastighets Ab Babord: 7 000 euroa

Käsittely



31.03.2021

Ärende/16

16.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Jussi Ukkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 20516  
jussi.ukkonen(a)hel.fi

Janne Antila, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 20355  
janne.antila(a)hel.fi

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 39838

nina.mouhu(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 6.2.2019

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Merikorttikuja 6:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Vuosaarella, Kallvikintien varrella ja koskee Merikorttikuja 6:n tonttia (54048/2) sekä sen ja Kallvikintien väliin jäävää vihervyöhykettä, jolle kaavamuutos mahdollistaa kolmen 8-kerroksisen asuintalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä Kallvikintien varsi tiivistyy ja rakentuu Merikorttikuja 6:n kohdalla kantakaupunkimaisena ympäristönä. Uuden asuntokerrosalan määrä on 9 900 kerrosneliometriä ja liiketila-kerrosalan määrä vähintään 200 kerrosneliometriä. Asukasmäärän lisäys on 200–250 henkilöä. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Keski-Vuosaaren kulttuuriympäristöä, ja Kallvikintie on arvoluokkaan III kuuluva arvoympäristö.

Museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.6.2018), missä yhteydessä museo painotti Merikorttikuja 6:n raken-





31.03.2021

Ärende/16

nuskokonaisuuteen liittyviä huomattavia ympäristöllisiä arvoja. Kokonaisuus koostuu Hilding Ekelundin vuosina 1970–71 suunnittelemissa Fastighets Ab Babordin kolmesta pistetalosta sekä niihin kiinteästi liittyvistä lamelleista. Rakennusten sijoittelu suhteessa toisiinsa ja olemassa olevaan rinnemaastoon on poikkeuksellisen herkkäviritteistä. Museon ehdotuksen mukaisesti kaavaehdotuksessa ovat maisemallisesti arvokkaimmat piha-alueet saaneet suojelumerkinnän s: ”Alueen osa, jolla maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat pihajärjestelyt ja kasvillisuus tulee säilyttää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää mäntyjen säilyttämiseen.”

Myös Kallvikintien varren uudisrakentamisen yhteydessä on kaavaehdotuksessa huomioitu alkuperäisen ympäristön arvojen säilyttäminen ja esimerkiksi Keski-Vuosaarelle sekä Kallvikintien arvoympäristölle ominaisen mäntyvaltaisen puuston säilyminen. Esitetty uudisrakentaminen on luonteeltaan sellaista, että se noudattaa Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä toteutetun Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokosen Kallvikintien katutilan maisemaselvityksen ja viitesuunnitelman linjauksia. Kallvikintien suunnitteluperiaatteiden päivittelyä OAS:aa koskevassa lausunnossaan (25.1.2019) kaupunginmuseo linjasi, että Byman & Ruokosen selvitys tarjoaa kestäväen peruslähtökohdan Kallvikintien ympäristön jatkosuunnitteluun.

Kaupunginmuseolla ei ole Merikorttikuja 6:n asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940  
petteri.kummala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 28.11.2018 § 50

HEL 2017-010023 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12553 pohjakartan kaupunginosassa 54 Vuosaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut



31.03.2021

Ärende/16

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12553  
Kaupunginosa: 54 Vuosaari  
Kartoituksen työnumero: 34/2018  
Pohjakartta valmistunut: 7.9.2018  
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 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi