



27.05.2020

Ärende/13

## § 146

### Detaljplaneändring för kvarteret 45052 och andra områden i Botby (nr 12599, Gotlandsgatan 1–3)

HEL 2018-004631 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 45052 och park- och gatuområden i Botby enligt ritning nr 12599, daterad 7.4.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (ett nytt kvarter 45055 bildas).

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
- 6 Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Helen Ab

Helen Elnät Ab

#### 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



27.05.2020

Ärende/13

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 45052 och ett parkområde väster om detta samt gatorna för gång- och cykeltrafik Inbyggarestigen och Österstigen som avgränsar parken. Detaljpanelösningen möjliggör tillbyggande för studentboende så att det parkområde som i nuläget är utsatt för miljöolägenheter från trafiken blir mindre till storleken men får betydligt bättre kvalitetsnivå. Nybyggnaden hänför sig till Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse HOAS befintliga objekt på den nuvarande tomten 45052/2. I området på den skyddade sidan av nybyggnaden förblir ett litet parkområde som får namnet Gotlandsparken. Enligt en parkplan som utarbetades i samband med planläggningen anläggs Gotlandsparken särskilt för motions- och idrottsaktiviteter.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett bostadshus på ca 7 100 m<sup>2</sup> vy i ett område som ligger på två tomter så att Inbyggarestigens gatuområde löper under byggnaden. Lösningen avviker från det normala i att byggnaden sträcker sig ovanför en gata. Detta motiveras med att de nya bostäderna, gården och parken som byggs om skyddas så bra som möjligt från trafikbullret från Österleden och å andra sidan gör det möjligt att utan avbrott bevara Inbyggarestigen i stadens besittning och som ett gatuområde som underhålls.

Enligt referensplanen får nybyggnaden ca 200 studentbostäder, av vilka de flesta är enrumslägenheter. Det gemensamma tomtexploateringsstalet för AK-tomterna är ca  $e = 1,45$ .

Objektet ligger på ca 160 meters avstånd från Östra centrums metrostation, varför bilplatser inte behöver anläggas för studentbostäderna. Enligt en bestämmelse i detaljplanen ska det dock anläggas minst 2 bilplatser för rörelsehindrade på nybyggnadens innergård. I samband med detaljpanelösningen har det gjorts upp en trafikplan (ritning nr 7008) enligt vilken Inbyggarestigen och Österstigen förnyas så att de blir en del av nätverket för cykelbanor som byggs i faser.

Genomförandet av detaljpanelösningen har en särskild inverkan på att nya studentbostäder kan byggas i närheten av utmärkta kollektivtrafik-



27.05.2020

Ärende/13

förbindelser och kommersiella tjänster och bl.a. Kvarnbäckens nya yrkeshögskolecampus. Detaljplaneändringen minskar storleken på parken i området men höjer parkens kvalitetsnivå och ökar dess användbarhet samt förbättrar förhållandena för cykelåkning.

Beslut som detaljplanelösningen bygger på

Detaljplanelösningen bidrar till att stadens strategiska mål uppnås i och med att byggandet äger rum i kollektivtrafikens och särskilt spårtrafikens serviceområde och främjar bostadsproduktionen.

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors ligger området för detaljplaneändringen i ett område för affärs- och servicecentrum C1 och ett område A1 där boende dominerar. Detaljplanelösningen stämmer överens med generalplanen och dessutom med den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830).

Områdets utgångspunkter och nuläge

På den nuvarande tomten för internatbyggnader (AKS) 45052/2 finns ett loftgångshus för studentbostäder från 1977. Norr om internattomten, på en LPA-tomt som gränsar till Gotlandsgatan och Kundgatan, finns ett parkeringsområde med ca 83 bilplatser i tre olika bostadstomters bruk. Mellan Gotlandsgatan och LPA-tomten finns i detaljplanen en liten remsa av skyddsgrönområde. Väster om AKS- och LPA-tomterna finns ett parkområde som avgränsas av gång- och cykelgatorna Inbyggarestigen och Österstigen. Parkområdet har blivit i kläm av den omgivande fordonstrafiken och används bara lite.

För området gäller detaljplaner från 1975 och 2013.

Helsingfors stad äger områdena. Detaljplanelösningen har utarbetats på initiativ av staden

Detaljplanelösningens kostnader

Detaljplanelösningen medför följande kostnader för staden (09/2019, exkl. moms):

Gatuområden	0,5 mn euro
Parker	0,4 mn euro
Kommunalteknik	0,1 mn euro
Flyttning av ledningar	0,1 mn euro

---

Totalt 1,1 mn euro



Kostnaderna för gatuområdet består av byggarbeten enligt trafikplanen på gatorna i detaljplaneområdet. Kostnaderna för gatuarbetena utanför detaljplaneområdet ingår inte i kostnadskalkylen.

Kostnaderna för parkerna omfattar kostnadskalkylen för Gotlandsparken och ändringarna i de övriga VP-områdena i detaljplanen.

Kommunaltekniken omfattar byggnadskostnaderna för vatten- och avloppsledningarna på avsnittet mellan Gotlandsgatan, Inbyggarestigen och Kundgatan.

Flyttningen av ledningar omfattar kostnaderna för de ledningar och kablar som flyttas från de nya tomtområdena och byggs på nytt i allmänna områden.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas till ca 3–4 miljoner euro enligt fördelningen av finansierings- och besittningsformer i BM-programmet.

#### Växelverkan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges de under beredningen av detaljplanen inkomna myndigheternas ställningstaganden i sammandrag och bemötandena till påpekandena i dessa. Samarbete har bedrivits med Helen Ab, Helen Elnät Ab och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM:s vattenförsörjning. HRM:s ställningstagande gällde beaktandet av behovet av vattenförsörjning och tillräckliga ledningsgränder.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.11–23.12.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Två anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan. Påpekandena i anmärkningarna gällde arrangemangen för cykeltrafiken och beaktandet av fåglar vid byggandet av fasadernas glasdelar.

Helen Elnät Ab och HRM gav myndighetsutlåtande om förslaget till detaljplan. Utlåtandena gällde det kommunaltekniska nätets delar. Helen Ab hade ingenting att yttra.

#### Åtgärder efter att förslaget hölls offentligt framlagt

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



27.05.2020

Ärende/13

Efter att planen varit offentligt framlagd gjordes ändringar i detaljplane-kartans beteckningar, bestämmelser och övriga material, för vilka det 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.

#### 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 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
- 6 Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

**Utdrag**  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

#### Bilagor till utdrag

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



27.05.2020

Ärende/13

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Helen Ab  
Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsing-  
forsregionens miljöjtjän-  
ster

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 259

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vartiokylän korttelia 45052 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen 7.4.2020 päivätyn piirustuksen nro 12599 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 45055).

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 07.04.2020 § 197

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Hankennumero 0750\_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



27.05.2020

- 7.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45052 sekä puisto- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 45055).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

#### Käsittely

07.04.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.10.2019 § 57

HEL 2018-004631 T 10 03 03

#### Päätös



27.05.2020

Ärende/13

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12599 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12599  
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä  
Kartoituksen työnumero: 19/2019  
Pohjakartta valmistunut: 18.4.2019  
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

Nimistötoimikunta 13.02.2019 § 17

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavan uuden nimen:

Gotlanninpuistikko–Gotlandsparken

(puisto)

Perustelu: Ryhmänimi (kaupankäynti, hansakauppa); liitynnäinen, Gotlanninkadun mukaan.





27.05.2020

Ärende/13

---

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi