



26.08.2020

Ärende/7

§ 184

Detaljplaneändring för Busholmens servicekvarter (nr 12608)

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för hamnområde i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen) enligt ritning nr 12608, daterad 2.6.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen (de nya kvarteren 20833 och 20834 bildas).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 4 Päätöshistoria

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingfors-regionens trafik
Samkommunen Helsingfors-regionens miljö- och vattenförsörjning

Bilagor till utdrag

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



26.08.2020

Ärende/7

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller hamnområdet som avgränsas av Atlantgatan, Västrahamnsgatan och Godahoppsparken. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bebygga ett kvarter med blandande funktioner, alltså boende och övrigt.

Servicekvarterets centrala allmänna uterum bildas av Gibraltarplatsen som ligger mellan kvarteren. Invid denna plats är det meningen att det ska finnas affärslokaler, ett daghem samt en gemenskaplig samlingslokal.

Målet är att fortsätta Helsingfors innerstad på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.

Den nya bostadsytan uppgår till 45 680 m² vy, varav lägenhetshotellet i kvarteret 20833 på tomten 1 står för 7 950 m² vy. Den sammanlagda ytan för affärslokaler i gatuplanet samt servicelokaler och gemensamma lokaler i båda kvarteren uppgår till 3 130 m² vy. Dessutom reserveras 500 m² vy för en samlingslokal i på tomten 4 i kvarteret 20833.

Det genomsnittliga exploateringstalet för tomterna är $e=3,67$. Antalet invånare ökar med ca 860.

Att genomföra detaljpanelösningen innebär i synnerhet att kvarteret väster om Godahoppsparken kompletteras i enlighet med den struktur som avses i delgeneralplanen.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål i och med att det kan byggas bostäder och servicelokaler med goda trafikförbindelser, som en utvidgning av innerstaden. Enligt delgeneralplanen för Busholmen, godkänd 12.6.2006, är området anvisat för byggande av närservice, bostäder och arbetsplatser varmed förslaget stämmer överens med delgeneralplanen.

Stadsmiljönämnden godkände 3.5.2019 detaljplanemässiga principer/utkastet till detaljplaneändring för Busholmens servicekvarter. Utkastet baserade sig på referens- och konceptplanen "Jätkän Messi" som vann den konkurrenspräglade anmälan och dialog som ordnades i början av 2017. Bakom planen fanns ett konsortium med fem aktörer.



26.08.2020

Ärende/7

Detaljplaneförslaget har utarbetats som en partnerskapsplan med det vinnande konsortiet.

Utgångspunkter för området och nuläge

Området som detaljplaneändringen gäller består av muddermassa från havet och är en del av Västra hamnen. Merparten av Västra hamnens fraktverksamhet överfördes år 2008 till Nordsjö. Ända fram till dess var området ett asfaltbelagt fält för parkering av containrar och stängt för utomstående. Nordväst om området byggs Busholmsklippans och Sandholmens detaljplaneområde. Söder om området bebyggs Atlantbågens och Melkökajens planlagda områden samt i väst Utterkajens detaljplaneområde. Norr om området planeras Busholmens centrala kvarter. Godahoppsparken ligger direkt öster om detaljplaneområdet. I en del av parken söder om kvarteret planeras en lekpark.

För området gäller detaljplanerna nr 8043 från 1979 och nr 8337 från 1981 enligt vilka det är fråga om ett hamnområde, kvartersområde för lagerbyggnader som betjänar hamnområdet samt gatuområde.

Helsingfors stad äger marken i planeringsområdet. Detaljpanelösningen har utarbetats i ett partnerskap på initiativ av staden.

Kostnader för detaljpanelösningen

Enligt en uppskattning uppstår det kostnader för staden på ungefär 600 000 euro (exkl. moms) för att bygga Gibraltarplatsen. Detaljplaneändringen höjer områdets värde så att värdet på den byggrätt som ska planläggas är ca 45–48 miljoner euro.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, och bemötandena till påpekandena i dessa ingår också i rapporten.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat förutom med olika aktörer inom stadsmiljösektorn också med följande myndigheter: Helen Ab, Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänsters vattenförsörjning (HRM), fostrans- och utbildningssektorn samt kultur- och fritidssektorn.

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gällde kommunaltekniken. Frå-



26.08.2020

Ärende/7

gorna i ställningstagandena har beaktats i planlägningsarbetet på så sätt att en planbestämmelse ska göra det möjligt att placera tomtledningar på granntomterna. I den fortsatta planeringen ska man även bestämma antalet återvinningsrum, deras plats och mått.

Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning samt om beredningsmaterialet gällde telekommunikationen samt behovet av en ekopunkt på området. Dessa har beaktats så att ekopunkten i enlighet med åsikten inte ska placeras på området och att man i den fortsatta planeringen tar hänsyn till telekommunikationen. Det lämnades in tre skriftliga åsikter.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 9.4–8.5.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget. Anmärkningen gällde höjden på bygget samt den skugga som bygget orsakar samt trivseln i närområdet.

I sitt utlåtande om detaljplanen anmärkte HRM på frågor som gäller vattenförsörjningen. Helen Ab och Helen Elnät Ab meddelade att de inte har något att påpeka.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I växelverkansrapporten ingår en sammanfattning av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag samt bemötandena till påpekandena 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) och man förhandlade om dem med vederbörande.

Närmare motivering

En närmare motivering till detaljpanelösningen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen



26.08.2020

Ärende/7

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 4 Päätöshistoria

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster/Vattenförsörjning

Bilagor till utdrag

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

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Detaljplaneläggning
Fostrans- och utbildningssektorn
Kultur- och fritidssektorn



26.08.2020

Ärende/7

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 376

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-aluetta koskevan asemakaavan muutoksen 2.6.2020 päivätyn piirustuksen nro 12608 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 330

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Hankennumero 1602_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-aluetta (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



26.08.2020

Ärende/7

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

Käsittely

02.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.04.2020 § 21

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12608 pohjakartan kaupunginosassa 20 Länsisatama. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12608
Kaupunginosa: 20 Länsisatama
Kartoituksen työnnumero: 30/2019
Pohjakartta valmistunut: 22.8.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



26.08.2020

Ärende/7

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