

Fullmäktige 16.11.2020 § 156

§ 156

Godkännande av detaljplanen Åbron

Beredning och upplysningar:

Mikkola Jenni

Pasanen Markus

E-post enligt modellen fornamn.efternamn@esbo.fi

Växel tfn 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplanen Åbron i stadsdel 40 Esbo centrum, stadsdel 41 Stadsberget och stadsdel 47 Morby, ritning nr 7070, daterad 7.6.2017, ändrad 29.6.2020, område nr 613 900.

Behandling

Karimäki föreslog understödd av Hertell att ärendet återremitteras med följande motiveringar:

Fullmäktige återremitterar detaljplanen Åbron för ny beredning så att kulturlandskapet och naturvärdena i Esboåns dal beaktas bättre. Planområdet ligger i omedelbar närhet av Esbos gamla medeltida kyrka och Prästgårdsbackens gamla villor.

Under remitteringen undersöks en lägre exploateringsgrad, en sänkning av de planerade byggnadsmassorna som har 4–6 våningar och en flyttning av byggnadsbeståndet längre bort från ån. Man undersöker också hur byggnaderna passar in och placeras i kulturlandskapet.

Ordföranden konstaterade att det hade lämnats ett understött förslag om återremiss och att de följande inläggen därför ska gälla förslaget om återremiss.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder förslaget om återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Fullmäktige förkastade förslaget om återremiss med 18 röster mot 52 och 5 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Hopsu lämnade understödd av Anthoni m.fl följande förslag till hemställan:

"Fullmäktige hemställer att staden vid genomförandet av detaljplanen ägnar särskild uppmärksamhet åt att byggnaderna passar in i det värdefulla kulturlandskapet i Esboåns dal och den av statsrådet godkända byggda kulturmiljön av riksintresse, Esbo kyrkbacke, som gränsar till

Esboåns södra strand, och att byggnadernas norra gräns placeras så långt från åns strand som möjligt inom ramen för detaljplanen.

Områdets naturvärden och det känsliga området vid ån beaktas både under byggnadstiden och i de preciserade planerna för att undvika all extra avrinning.”

Pentikäinen lämnade följande förslag till hemställen:

”Fullmäktige hemställer att illustrationerna i samband med detaljplaneändringar publiceras för allmänheten och ledamöterna i de olika organen i ett så tidigt skede som möjligt.”

Ordföranden meddelade att hen inte tar upp Pentikäinens förslag till hemställen för behandling eftersom det strider mot I delen 1 kap. Fullmäktige 28 § i förvaltningsstadgan.

Efter avslutad diskussion sammanfattade ordföranden de förslag som hade lämnats under diskussionen och konstaterade att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Sedan behandlades förslaget till hemställen.

Ordföranden frågade om Hopsus förslag till hemställen kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställen:

Fullmäktige hemställer att staden vid genomförandet av detaljplanen ägnar särskild uppmärksamhet åt att byggnaderna passar in i det värdefulla kulturlandskapet i Esboåns dal och den av statsrådet godkända byggda kulturmiljön av riksintresse, Esbo kyrkbacke, som gränsar till Esboåns södra strand, och att byggnadernas norra gräns placeras så långt från åns strand som möjligt inom ramen för detaljplanen.

Områdets naturvärden och det känsliga området vid ån beaktas både under byggnadstiden och i de preciserade planerna för att undvika all extra avrinning.

Redogörelse

Efter att detaljplanen hade godkänts av stadsplaneringsnämnden har ett förslag om ändring av bestämmelsen om bullerskydd tillkommit. Tredje meningen i första stycket i bestämmelsen om bullerskydd (3 §) ändras till: ”Byggandet ska genomföras etappvis så att statsrådets riktvärden för bullernivån inte överskrids.” Fjärde stycket ändras till: ”Om fasaden utsätts

för en ekvivalent kontinuerlig ljudnivå på mer än 65 dB dagtid ska bostäderna också vetta mot den tystare sidan av byggnaden och bostäderna får inte ha sin enda balkong på den bullriga fasaden.”

I planområdet anvisas huvudsakligen bostäder. Platsen där Esbo frivilliga brandkårs hus står blir kvartersområde för allmänna byggnader och områdets äldsta byggnader skyddsmärks. Byggrätten är cirka 23 800 v-m², varav byggrätten för nya bostadshus och flervåningshus är cirka 21 400 v-m².

I Esboåns och Kannbrobackens omgivning planläggs grönområden. Kontinuiteten i de ekologiska korridorerna som går genom området har beaktats med planbeteckningar. I detaljplanen anvisas plats för områdets interna trafikförbindelser samt Esboledens och Kyrkträskvägens gatuområden.

Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beslutade 2.3.2020 att förlänga planeringsreserveringen som gavs 31.8.2015 § 74 till 28.2.2021 på samma villkor som tidigare. Planeringsreserveringen har beviljats YIT Rakennus Oy för planering av bostadshus och den omfattar ett område som staden äger mellan Prästgårdsvägen, Östra Ävägen och Esboleden.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplanen Åbro och ändring av stadsdelens gräns omfattar kvarter nr 40232–40234 samt gatuområden, rekreationsområden och specialområden i stadsdel 40 Esbo centrum samt gatuområden i stadsdel 41 Stadsberget och stadsdel 47 Morby, ritning nr 7070, område nr 613 900.

Initiativ och aktualisering

Initiativet till detaljplanen har tagits av de privata markägarna. Aktualiseringen meddelades 16.12.2015.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen har det gjorts ett program för deltagande och bedömning som är daterat 30.11.2015.

Planområdets nuläge

Planområdet ligger i omedelbar närhet av Esbo centrums centrumområde, till tågstationen är det cirka 500 meter. Planområdet gränsar i söder till Esboleden och Kyrkträskvägen. I öster gränsar planområdet till en parkliknande backe i Kannbrobacken. I norr och nordväst gränsar planområdet till Esboån. Norr om Esboån ligger kapellets begravningsplats, varifrån terrängen sluttar uppåt mot Sockenkorsets krön. Begravningsplatsen och Esboåns omgivning i riktning mot Esbo kyrka utgör en del av kyrkbacken i Esbo, som är en nationellt värdefull kulturmiljö.

Vid Östra Åvägen ligger fyra villor från 1940–50-talen och Esbo FBK:s hus från 1960-talet. På Prästvägen ligger tre trähus från förra hälften av 1900-talet som används av föreningar.

De viktigaste trafiklederna i planområdet är huvudgatan Esboleden och den lokala matargatan Kyrkträskvägen. En ombyggnad av Esboleden så att den får två körfält åt vardera hållet och främjande av bullerbekämpningen pågår. Ombyggnaden kommer att fortsätta stegvis mot söder. Längs Esboleden går en gång- och cykelväg längs vilken man kommer till planområdet via en vägport under Esboleden.

För den interna trafiken finns tomtgatorna Prästgårdsvägen och Östra åvägen.

Marken i planområdet ägs av staden och privata aktörer. Dessutom ägs små delar av Trafikverket och Esbo kyrkliga samfällighet. Det finns också samfälliga mark- och vattenområden.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

I den fastställda landskapsplanen är planområdet ett område för tätortsfunktioner. I fjärde etapp landskapsplanen ligger planområdet inom en kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska man ta hänsyn till värnandet om värdefulla kulturmiljöer på landskapsnivå.

I generalplanen för Esbos norra delar, del I, är planområdet område för offentlig service och förvaltning (PY), grönområde (V) och område för centrumfunktioner (C).

En ny generalplan för norra och mellersta Esbo är anhängig. Dess planområde omfattar hela den fastställda delen av generalplanen för Esbos norra delar del I. I utkastet till generalplan är planområdet område för centrumfunktioner.

Området saknar gällande detaljplan.

Detaljplanen stöder riksmålen för områdesanvändning genom att komplettera stationsområdets samhällsstruktur. Detaljplanen följer landskapsplanen. Detaljplanen följer inte helt den gällande generalplanen, i vilken det mitt i planområdet ligger ett stort område för offentlig service och förvaltning. När generalplanen utarbetades tänkte man sig en skola på andra stadiet där. Sådana finns dock redan vid Kyrkgatan (Kuninkaantien lukio och Omnia). I detaljplanen anvisas området huvudsakligen för

boende, som stöder centrumfunktionerna och beaktar den värdefulla kulturmiljön och ekologiska korridorer enligt generalplanen.

Offentlig framläggning av planförslaget (27 § i markanvändnings- och byggförordningen)

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 14.8–12.9.2017. Tre anmärkningar, fyra utlåtanden och fyra ställningstaganden lämnades in.

I anmärkningarna ansågs de föreslagna byggrätterna och våningstalen vara alltför stora med tanke på närheten till kyrkbackens nationellt värdefulla kulturmiljö. De planlagda byggnaderna ansågs också ligga alltför nära Esboån. I anmärkningarna fäste man också uppmärksamhet vid skydd av naturen och verkningarna av trafikbullret. Dessutom ansågs förslaget till detaljplan strida mot generalplanen.

I utlåtandena begärdes en reservering för en transformator i parken och fästes uppmärksamhet vid genomförandet av vatten- och avloppsledningarna. I utlåtandet av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland fästes särskild uppmärksamhet vid de lägsta höjdnivåerna för byggande och vid bullerbekämpningen.

I ställningstagandena fästes allmän uppmärksamhet vid räddningsvägarna och tjänsterna i närområdet. I miljöcentralens ställningstagande begärdes flera ekologiska korridorer, en beteckning för eventuellt förorenad mark och preciserade bestämmelser om bullerbekämpning. I stadsmuseets ställningstagande begärdes precisering av bestämmelsen om skyddade byggnader samt skydd för en byggnad till vid Gamla Lagstadsvägen.

Förslaget har ändrats på grundval av responsen. Det kvartersområde för flervåningshus som ligger närmast Esboån och byggnadsytorna i kvartersområdet har flyttats cirka tre meter längre bort från ån. Byggrätten i kvarter nr 40233 har ökats och våningstalet har ändrats, på andra områden är byggrätterna och våningstalen oförändrade.

Beteckningarna och bestämmelserna för naturskydd har setts över och utökats, i synnerhet för att trygga en ekologisk korridor längs Esboån. Byggnadskydds-beteckningarna har kompletterats och ett hus vid Gamla Lagstadsvägen har skyddsmärkts.

Vid Esboleden planläggs bullerhinder och bestämmelserna om bullerbekämpning i kvartersområdena har setts över.

Till kvarter nr 40232 har fogats en reservering för en transformator och en bestämmelse om beaktande av eventuell förorenad mark.

Avgränsningen av planområdet har ändrats. De områden i Kannbrobacken och vid Kyrkträskvägen som redan har detaljplan har lämnats utanför den här detaljplanen, eftersom det inte föreslås några ändringar i dessa områden.

Förslag till detaljplan

Allmän motivering

Planområdet ligger 500 meter från Esbo station och inom en korridor för tillväxt och utveckling längs stadsbanan. I planområdet förtätas stadsstrukturen med bostadshus med hänsyn till kultur- och naturvärden.

Byggrätt

Planområdets areal är cirka 8,55 hektar, byggrätten är cirka 23 800 v-m². Byggrätten för AK-kvartersområdena är 20 050 v-m², för AL-kvartersområdena 780 v-m² och för A-kvartersområdet 1 300 v-m². Byggrätten för Y-kvartersområdet är 1 600 v-m².

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

I kvartersområdet nr 40232 för flervåningshus söder om Östra åvägen planläggs två hus vars våningsantal varierar mellan fyra och sex. Dessutom planläggs under gårdsdäcket en parkeringsanläggning med två våningar. Särskild uppmärksamhet ska ägnas parkeringsanläggningens fasader.

I kvartersområdet nr 40234 för flervåningshus söder om Esboån planläggs fyra terrasshus vinkelrätt mot Esboån. Gårdsplanerna ligger mellan husen. Terrasshusen har sex våningar mot Östra åvägen och två mot Esboån. Planteringarna på de tomtdelar i kvarteret som gränsar till parken ska planeras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt an knyter till grönområdet bredvid. Även på byggnadernas fasader ska det omgivande parkområdet beaktas.

Fasaderna i AK-kvartersområdena ska vara högklassiga och detaljeringen finslipad. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara rödtegel och ljus puts.

Kvartersområde för bostadshus (A)

Kvartersområdet nr 40233 för bostadshus i Kannbrobackens sluttning möjliggör många slags urbana småhus. Byggrätten i kvartersområdet ska användas för minst tre byggnadskroppar. Byggnadernas fasadmateriäl, färgsättning och takform ska harmonisera med de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna i omgivningen. På kvartersområdet finns en områdesdel som ska skyddas (s-2), där trädbeståndet som utgör en viktig del av det värdefulla landskapet ska bevaras och skötas så att det bibehåller sin livskraft.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL)

De byggnader som ska bevaras och skyddas finns i kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i kvarteren nr 40232 och nr 40233. Utöver det huvudsakliga användningsändamålet får byggnaderna användas flexibelt så att de skyddsmärkta byggnaderna förblir i aktiv användning. Byggnaderna får inte repareras eller ändras så att det väsentligt försämrar deras kulturhistoriska värde. För kvartersområdet anvisas endast den byggrätt som motsvarar de nuvarande byggnadernas area. Målet är att föreningsverksamheten kan fortsätta i byggnaderna.

Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

I kvartersområdet för allmänna byggnader finns Esbo frivilliga brandkårs lokal. Den nuvarande verksamheten kan fortsätta, men i kvartersområde har det reserverats behövlig byggrätt för utveckling av kvartersområdet eller ändring av verksamheten.

Parkområden (VP-1, VP-2 och VP-3)

I parkområdena beaktas flygekorrens förbindelseled via trädkronorna samt fladdermössen. I synnerhet åbrinken utgör en del av en ekologisk korridor (VP-3). I alla parkområden finns trädbestånd som utgör förbindelseleder för flygekorrar. Trädbeståndet ska skötas och förnyas så att förbindelsen mellan trädkronorna bevaras. Fladdermössens födosöksområde vid åbrinken (VP-3) ska beaktas vid skötseln av det skyddande trädbeståndet och vid planering av belysningen. Kannbrobacken (VP-2) är en kulturbiotop vars värden ska beaktas vid skötseln. Esboån har i detaljplanen angetts med beteckningen ungefärlig plats för en strömfåra (w).

Skyddsgrönområde (EV-1)

I skyddsgrönområdets trädbestånd har flygekorren en förbindelseled mellan trädkronorna. Trädbeståndet ska skötas och förnyas så att förbindelsen mellan trädkronorna bevaras. I området finns en områdesdel som ska skyddas (s-1), eftersom där finns platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen.

Gatområden och trafik

Eftersom bebyggelsen ökar kommer Östra åvägen att byggas om för att svara mot det ökade trafikbehovet. Vid tomtgatan anvisas parkering längs gatan. Även trafiken på Prästgårdsvägen ses över, i synnerhet den kombinerade gång- och cykelbanan.

AK-kvartersområdenas parkering placeras huvudsakligen i kvarter 40232 under gårdsdäcket i två våningar. I kvarter nr 40234 har det reserverats bilplatser för invalidfordon (LE) i närheten av entréerna. Parkeringen för kvartersområdena A och AL placeras på tomterna. Dessutom reserveras bilplatser för allmän parkering, en plats per 1 500 v-m², längs Östra åvägen och i ett område för allmän parkering (LP) vid Prästgårdsvägens korsning.

I södra delen av området reserveras gatuområde för Kyrkträskvägen och Esboleden. Gatuområdet för Esboleden har dimensionerats med hänsyn till planerna för ombyggnad. Vid norra sidan av Esboleden anvisas bullerhinder.

På gatuområdena anvisas ekologiska korridorer mellan flygekorrens habitat (eko-1). Vid Esboån leder dessutom en ekologisk korridor under gatan (eko-2).

Söder om planområdet längs Esboleden mot Esbo centrum går en gång- och cykelväg. Den ska byggas om till en kvalitetscykelväg enligt stadens program för främjande av cykling.

Referensplan

Byggandet i kvartersområdena för flervåningshus illustreras i en referensplan som innehåller preliminära byggplaner.

Tidigare beslut

Stadsplaneringsnämnden 7.6.2017 § 133

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för detaljplanen Åbron, område nr 613900,

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Åbron i stadsdel 40 Esbo centrum, stadsdel 41 Stadsberget och stadsdel 47 Morby, ritning nr 7070, daterad 7.6.2017, område nr 613 900.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionen föreslog ordförande Markku Markkula understödd av ledamot Risto Nevanlinna följande nya punkt i beslutsförslaget:

”Före nästa behandling av stadsplaneringsnämnden undersöks om byggnader kan flyttas något längre bort från Esboåns strand för att stärka strandområdets betydelse.”

Ledamot Risto Nevanlinna föreslog understödd av vice ordförande Kirsi Louhelainen följande nya punkt i beslutsförslaget:

”Medan den offentliga framläggningen pågår undersöks också möjligheten att planlägga flervåningshus på östra sidan av Prästgårdsvägens område.”

Efter avslutad diskussion frågade ordförande Markku Markkula om föredragandens och ledamot Risto Nevanlinnas förslag kan godkännas enhälligt.

Eftersom ingen motsatte sig förslagen, konstaterade ordförande Markkula att stadsplaneringsnämnden hade godkänt dem enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för detaljplanen Åbron, område nr 613900,

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Åbron i stadsdel 40 Esbo centrum, stadsdel 41 Stadsberget och stadsdel 47 Morby, ritning nr 7070, daterad 7.6.2017, område nr 613 900.

3

Före nästa behandling av stadsplaneringsnämnden undersöks om byggnader kan flyttas något längre bort från Esboåns strand för att stärka strandområdets betydelse.

4

Medan den offentliga framläggningen pågår undersöks också möjligheten att planlägga flervåningshus på östra sidan av Prästgårdsvägens område.

5

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Stadsplaneringsnämnden 11.4.2018 § 73

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Åbron, område nr 613900,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen detaljplanen Åbron i stadsdel 40 Esbo centrum och 47 Morby, ritning nr 7070, daterad 7.6.2017, ändrad 11.4.2018, område nr 613 900.

Behandling

Föredraganden gjorde följande tillägg i planbeteckningarna:

Friluftsleden i VP-3-området anges med planbeteckningen ul-1, Friluftsled. Den ska vara en smal naturstig som anpassas till omgivningen. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras så väl som möjligt. Placeringen är vägledande.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 26.10.2020 § 345

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade, 17.9.2020 (3 st.) och 1.10.2020 (1 st.) undertecknade markanvändningsavtalen och föravtalen om marköverlåtelse mellan Esbo stad och markägaren,

2

berättigar tekniska direktören att underteckna avtalen om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i dessa,

3

föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen Åbron i stadsdel 40 Esbo centrum, stadsdel 41 Stadsberget och stadsdel 47 Morby, ritning nr 7070, daterad 7.6.2017, ändrad 29.6.2020, område nr 613 900.

Beslut

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

