

Fullmäktige 25.01.2021 § 11

§ 11

Godkännande av detaljplanen Milkärr II i Björnkärr, område nr 631900

Beredning och upplysningar:
Ruokonen Miika
Pasanen Markus
Peltola Katariina
E-post enligt modellen fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplanen Milkärr II, med undantag för den del som gäller kvarter 72135, 72141, 72142, 72143 och en del av kvarter 72132 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 72 Björnkärr, ritning nr 6336, daterad 8.11.2017 och ändrad 11.1.2021, område nr 631900.

Behandling

Partanen lämnade understödd av Nevanlinna m.fl. följande förslag om återremiss:

”Ärendet återremitteras för ny beredning så att de skyddsområden som föreslås i förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo samt i landskapsplanen Nyland 2050 samt skyddsvärdena och rekreationsanvändningen på Skogsträskets strand beaktas i enlighet med förslaget till generalplan. Av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral begärs nya utlåtanden, eftersom detaljplanen och dess utgångspunkter har förändrats avsevärt.”

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 53 röster mot 20 och 1 blank. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Wanne lämnade understödd av Rukko m.fl. följande förslag till hemställan:

”Fullmäktige hemställer att det bostadsbyggande som enligt detaljplanen anvisas på stadens mark bereds så snabbt som möjligt att genomföras så att områdets tomter anvisas för byggande av småhus eller i en grupp i

egen regi. Detta skulle underlätta den enorma efterfrågan på småhustomter och staden skulle med hjälp av detaljplanen komma närmare det av fullmäktige fastställda årliga målet för antalet tomter för byggande i egen regi.”

Partanen lämnade understödd av Nevanlinna följande förslag till förkastande:

”Jag föreslår att detaljplanen Milkärr II förkastas, eftersom den styr byggande till värdefulla naturområden och detaljplanen för skyddsområdenas del strider mot landskapsplanen Nyland 2050 och förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo, som varit offentligt framlagt.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det har lämnats ett understött förslag till förkastande och att det därför krävs omröstning och vidare att förslaget till hemställen behandlas efter behandlingen av förslaget till förkastande, om beslutsförslaget inte har förkastats.

Ordföranden föreslog att de som understöder stadsstyrelsens förslag röstar "ja" och de som understöder Partanens förslag röstar "nej". Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Fullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag med 54 röster mot 19 och 2 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Därefter behandlades förslaget till hemställen.

Ordföranden frågade om Wannes 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 det bostadsbyggande som enligt detaljplanen anvisas på stadens mark bereds så snabbt som möjligt att genomföras så att områdets tomter anvisas för byggande av småhus eller i en grupp i egen regi. Detta skulle underlätta den enorma efterfrågan på småhustomter och staden skulle med hjälp av detaljplanen komma närmare det av fullmäktige fastställda årliga målet för antalet tomter för byggande i egen regi.

Partanen, Nevanlinna, Karimäki, Kauste och Kasvi reserverade sig mot beslutet genom att anmäla följande avvikande mening:

”Detaljplanen Milkärr II beaktar inte de skyddsområden som föreslås i förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo, som varit framlagt, och i den godkända landskapsplanen Nyland 2050. När det gäller Skogsträskets strand strider detaljplanen också mot den gällande generalplanen.

Detaljplanen förstärker bilberoendet. Den svarar inte på de utmaningar som hållbar utveckling och stävande av klimatförändringen ställer. Det är svårt att ordna fungerande kollektivtrafik i området. Den föreslagna

detaljplanen följer inte riksmålen för områdesanvändningen, enligt vilka man i Helsingforsregionen ska främja en samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik. Dessa omständigheter konstateras också i tidigare utlåtanden av Helsingforsregionens trafik-, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral. Dessutom medför detaljplanen skadliga verkningar på den värdefulla naturen på Noux sjöplatå.”

Redogörelse

Detaljplanen möjliggör ett trivsamt och högklassigt småhusdominerat bostadsområde med goda trafikförbindelser till Esbo centrum och Gloms. I detaljplanen reserveras tillräckliga grönområden och grönförbindelser/ekologiska korridorer för rekreation och natur. Detaljplaneområdet har granskats som en del av hela Björnkärr.

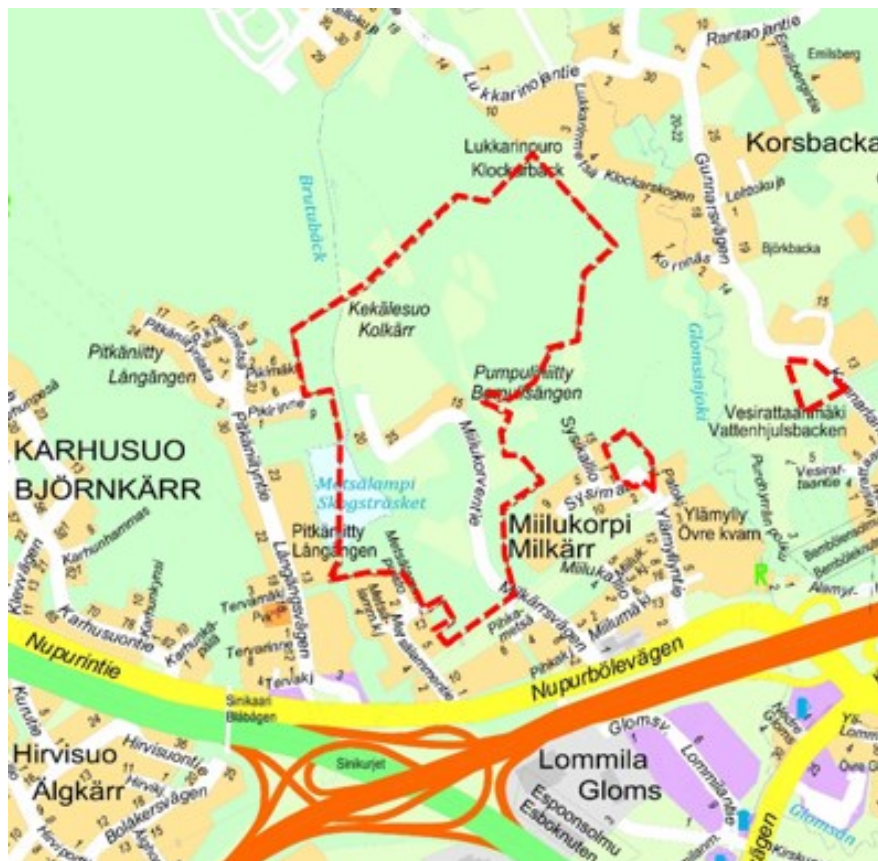
Vid planläggningen har i synnerhet mångsidig småhusbebyggelse och lokaler för närtjänster möjliggjorts samt integrering av naturvärden i områdets identitet.

Syftet med detaljplanen är att uppnå såväl landskapsplanens som generalplanens mål för tätortsstrukturen. Detaljplanen svarar på stadens mål att öka tomtmark för småhus.

Vintern 2020 utreddes förekomsten av grön sköldmossa. På basis av en betydande förekomst har kvarteren 72135 och 72143 och en del av kvarteret 72132 samt gatu- och rekreatiomsområden uteslutits från det planförslag som stadsplaneringsnämnden godkände 15.8.2018 för föredragning i stadsstyrelsen. Dessutom har kvarteren 72141 och 72142 uteslutits på grund av ofullbordade förhandlingar om markanvändningsavtal. Efter stadsplaneringsnämndens behandling har exploateringen i kvarter 72131 minskats från 0,25 till 0,20 och i kvarter 72133 från 0,15 till 0,12. De besvärliga terrängformerna i kvartersområdena och det känsliga strandlandskapet möjliggör inte bebyggande enligt den ursprungliga exploateringsgraden.

Planområdets areal är 49,35 ha inklusive vattenområden. Den totala byggrätten är 43 381 v-m², varav 39 731 v-m² i kvartersområdet för bostadshus.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplanen Milkärri II omfattar kvarteren nr 72120–72125, 72126–72128, 72130-72134 och 72137-72140 samt gatu-, trafik-, rekreations-, special- och vattenområden i stadsdel 72 Björnkärri, ritning nr 6336, område nr 631900

Initiativ och aktualisering

Aktualiseringen meddelades i Esbo stads planläggningsöversikt 2004.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 6.2.2006 och justerat 3.12.2007.

Områdets nuläge

Planområdet är beläget mellan Milkärri, Långängen, Gunnarsvägen och Klockmalmens begravningsplats, cirka tre kilometer norr om Esbo centrum. Söder om planområdet ligger Åboledens och Ring III:s trafikplats. Planområdet består huvudsakligen av obebyggd skog, en skogbevuxen bergsrygg med varierande terräng, igenväxande åker och försumpade ängar. I västra kanten av planområdet ligger Skogsträsket, vars strandzon vuxit igen. I västra delen av området ligger fem småhusfastigheter. Till dem leder Milkärri svägen. Planområdet saknar kommunalteknik. Söder om planområdet löper en kraftledning.

I planområdet finns fasta fornlämningar, platser där flygekorren förökar sig och rastar samt en i vattenlagen avsedd säsongstorrlagd bäck, det vill säga en rännil. I det område som uteslöts ur planändringen efter att stadsplaneringsnämnden hade godkänt den finns det också annan värdefull natur, bland annat en hassellund och ett kärnområde för gröna

sköldmossa samt fasta fornlämningar. Områdets natur- och kulturhistoriska värden och utredningarna om dessa beaktas i kommande detaljplaner.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

I Nylands landskapsplan (2006) har planområdet beteckningen område för tätortsfunktioner. Genom planområdet löper en högspänningsledning i riktning nordost-sydväst.

Den anhängiga landskapsplanen Nyland 2050 samlar alla centrala markanvändningsteman som ska lösas i landskapsplanen. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de nu gällande Nylands landskapsplan och östra Nylands landskapsplan. Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 2050 hösten 2020 och beslut om landskapsplanens ikraftträdande fattas i slutet av 2020. I den anhängiga landskapsplanen styrs planområdet av landskapsplanens allmänna bestämmelser. Enligt landskapsplanens bestämmelser kan man på områden i Nyland, för vilka inget särskilt användningsändamål har angetts på landskapsplanekartan, i den mera detaljerade planeringen i

enlighet med kommunens behov anvisa alla markanvändningsformer av lokal betydelse. I den anhängiga landskapsplanen har även naturskyddsområden anvisats i Milkärr. De har tagits med i landskapsplanen först när detaljplaneringen redan var i slutskedet. Detaljplanen har utarbetats på grundval av utredningar om naturen i område. På grundval av utredningarna har värdefull natur fredats från byggande. Naturskyddsområdena i den anhängiga landskapsplanen är i huvudsak belägna utanför detaljplanens bebyggelseområden.

I generalplanen för Esbos norra delar, del I, är största delen av planområdet småhusdominerat bostadsområde. I västra och östra delen samt i mellersta delen av planområdet har det anvisats rekreativt område. I väst gränsar planområdet till ett vattenområde. Genom planområdet i riktning sydost-nordväst går en huvudfriluftsled.

I planområdet är en ny generalplan för norra och mellersta Esbo anhängig. Stadsstyrelsen godkände förslaget till generalplan för framläggning 25.5.2020. Förslaget var offentligt framlagt 7.9–20.10.2020. I detta är planområdet delvis bostadsdominerat område (A3). Området utvecklas för boende samt funktioner och närservice som betjänar boende samt näringsverksamhet som inte stör miljön. Vid detaljplaneringen utvecklas området i huvudsak som ett småhusdominerat bostadsområde med beaktande av områdets nuvarande struktur. Kvarterens exploateringsgrad är i huvudsak under 0,4. I planområdet finns också rekreativt- och naturskyddsområden (V & S). Skogsträsket i västra delen av planområdet är vattenområde (W).

Området saknar detaljplan.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd om detaljplanen enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen ordnades 3.2.2017.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 14.8–12.9.2017. Inom

framläggningstiden inlämnades 16 anmärkningar. En anmärkning, som beaktades, lämnades in utanför framläggningstiden. Elva utlåtanden och ställningstaganden lämnades in. Ett invånarmöte ordnades 22.8.2017.

Anmärkningarna handlade framför allt om Skogsträskets tillstånd och skydd, trafikarrangemang och rutter samt kollektivtrafik. Dessutom var man i flera anmärkningar oroad över rekreatiomsområden, stadens övertagande av fastigheters mark till gatu- eller parkområden, tjänster samt naturutredningar och naturskydd (utöver det tidigare nämnda Skogsträsket). Också ändringen av namnet på ändan av Milkärsvägen väckte motstånd.

Efter att planförslaget varit offentligt framlagt reviderades områdets naturinventering och på grundval av revideringen utgick kvartersområdena 72126 och 72129 samt Ulltotsvägens gatuområde ur detaljplanen. Bomullsängsvägens sträckning reviderades och vid vägen placerades ett nytt kvartersområde för bostadshus, nr 72143. Kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) flyttades öster om Milkärsvägen. I detaljplanens förslagsskede placerades ett ET-område i en del av det tidigare YL-kvartersområdet. Resten av det tidigare YL-kvartersområdet är närrekreatiomsområde (VL-1). Kvarteren 72141 och 72142 flyttades västerut för att det skulle finnas en tillräcklig skyddszon (s-5) för den rännil som påträffades vid naturutredningen mellan Milkärsvägen och kvartersområdena.

Offentlig framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen

Förslaget till detaljplan reviderades utifrån en naturutredning som utarbetats för området. I sydvästra hörnet av planområdet påträffades en i vattenlagen avsedd säsongstorrlagd bäck, det vill säga en rännil. Upptäckten påverkade kvartersområdena 72141:s och 72142:s storlek och läget. Ägarna av lägenheterna Rnr 1:129 och 1:131 samt utanför planområdet belägna rågrannar till kvartersområdena 72141 och 72142 i det reviderade planförslaget hördes per brev enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen. Hörandet ägde rum 29.3–23.4.2018. Tre anmärkningar lämnades in under denna tidsfrist. Också en anmärkning som lämnats utanför tidsfristen har beaktats.

I anmärkningarna motsatte man sig nya kvarter, exploateringen och våningstalet i kvarteren samt kvarterens närhet till befintliga småhus. Man motsatte sig en strykning av parkremsan och ansåg att ersättande områdesdelen, som ska planteras, var för smal. Man åberopade jämlik behandling av markägarna samt tidigare försäkringar om att byggande inte kommer att anvisas i området. Man ansåg att byggande av nya kvarter minskar boendetrivseln och befarade att byggandet orsakar buller och vibrationer.

Förslaget till detaljplan

Detaljplanen möjliggör ett nytt byalikt, småhusdominerat bostadsområde i anslutning till de omgivande, detaljplanerade och bebyggda bostadsområdena, Långängen och Milkärr I.

Milkärr II ingår i en stadsstruktur som stöder sig på Esbo centrum. Detaljplaneområdet ligger nära de viktiga huvudlederna Ring III och Åboleden. Kollektivtrafiken går öster om planområdet på Gunnarsvägen och söder om planområdet på Nupurbölevägen. I detaljplanen har de nya

bostäderna, servicelokalerna och trafikförbindelserna anpassats till den värdefulla naturen i området och det ingår också vida grönområden som tryggar ekologiska korridorer. I ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL-1) anvisas plats för ett daghem. Mer allmänt stöder sig Milkärr II på tjänsterna i Esbo centrum och Gloms. Gatorna och kommunaltekniken är genomgående nya. I detaljplanen beaktas störningsfaktorer i miljön, såsom kraftledningar och trafikbuller, och skydd mot dessa.

Vintern 2020 utreddes förekomsten av grön sköldmossa. På basis av en betydande förekomst har kvarteren 72135 och 72143 och en del av kvarteret 72132 samt gatu- och rekreationsområden uteslutits från det planförslag som stadsplaneringsnämnden godkände 15.8.2018 för föredragning i stadsstyrelsen. Dessutom har kvarteren 72141 och 72142 uteslutits på grund av ofullbordade förhandlingar om markanvändningsavtal. Efter stadsplaneringsnämndens behandling har exploateringen i kvarter 72131 minskats från 0,25 till 0,20 och i kvarter 72133 från 0,15 till 0,12. De besvärliga terrängformerna i kvartersområdena och det känsliga strandlandskapet möjliggör inte bebyggande enligt den ursprungligen planerade exploateringsgraden.

Byggrätt

Planområdets areal är 49,35 ha inklusive vattenområden.

Den totala byggrätten är 43 381 v-m², varav 39 731 v-m² i kvartersområdet för bostadshus. Byggrätten för kvartersområden för bostadshus (A, A-1 och A-2) är 11 716 v-m², för kvartersområden för småhus (AP) 10 188 v-m² och för kvartersområden för fristående småhus (AO) cirka 17 527 v-m². Byggrätten för kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) är 3 000 v-m² och för kvartersområdet för samhällsteknisk service (ET-1) 500 v-m². I området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1) anvisas 150 v-m² för byggnader som stöder verksamheten. I kvartersområdet 72128 för bostadshus (A-1) ska det byggas minst 300 v-m² affärs-, service- eller arbetslokaler

I och med detaljplanen ökar byggrätten i planområdet med 43 381 v-m². Planområdets exploateringsgrad är 0,09.

Kvartersområden

I området anvisas huvudsakligen kvartersområden för fristående småhus (AO), men också kvartersområden för småhus (AP). Utöver dessa anvisas kvartersområden för bostadshus (A, A-1 och A-2) där det tillåts bostäder ovanpå varandra. Kvartersområdenas bebyggelse är småhuslik.

I alla kvartersområden tillåts högst två våningar. I vissa kvartersområden får en del av byggrätten användas i en källar- eller vindsvåning.

I kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL-1) kan det byggas ett stort daghem. I planområdet har man planer på ett byahus som betjänar flera målgrupper.

I planområdet erbjuds inte fjärrvärme, så man kommer huvudsakligen att använda jordvärme. I Et-1-kvartersområdet får en värmecentral placeras för den lokala värmeförsörjningen. I planområdet tillåts dessutom separata värmecentraler och jordvärmeverk i A- och AP-kvartersområdena för fastigheterna i kvarteret.

Skyddsobjekt

I planområdet finns objekt som skyddas med stöd av naturvårdslagen och lagen om fornminnen. Objekt som ska skyddas med stöd av naturvårdslagen är flygekorrens kärnområden samt boträd (s-1), en regionalt värdefull öringsbäck och Brutubäckens strömbädd (s-2). Dessutom finns en säsongstorrlagd bäck, det vill säga en rännil (s-5), som ska skyddas enligt vattenlagen.

Efter det att stadsplaneringsnämnden hade godkänt förslaget till detaljplan har man i ett område funnit naturobjekt som ska skyddas, bland annat en hassellund, en regionalt värdefull slingrande bäck och Glomsån där det finns en öringsstam. Detta område har nu avgränsats från detaljplanen. Dessutom påträffades en källa i naturtillstånd som ska skyddas enligt vattenlagen och ett kärnområde för grön sköldmossa.

Museiverket gjorde en arkeologisk inventering i planområdet 2017. Från tidigare kände man till en stenåldersboplats i Björkbacka i Korsbacka och en eventuell fornlämning, Solkulla 2, som vid inventeringen konstaterades vara en fast fornlämning. Dessutom hittade man två nya fasta fornlämningar, ett stenröse i Milkärr (Miilukorven kiviröykkiöalue) och ruiner av svedjebruk vid Kolmarken (Sysimaan kaskirauniot). Man påträffade två andra kulturarvsobjekt, en källarruin i Bommulsängen (Pumpulinittyn kellarinraunio) och Nedre kvarnvägens gamla bro (Alamylyntien vanha silta) och ett så kallat annat objekt, ett stenröse vid Kolmarken (Sysimaa 2). Efter avgränsningen ligger endast stenröset i Milkärr i planområdet och anges med beteckningen "sm" för ett område med en fast fornlämning. De övriga objekten ligger i det område som avgränsades från planområdet och de beaktas i kommande detaljplaner.

Övriga områden

Bredvid YL-1-kvartersområdet ligger ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). I området anvisas en allmän lekplats eller en lekpark (le) med ungefärlig placering. I parken i norra delen av planområdet (VP) anvisas en lekplats (le). I planområdet finns flera närrekreationsområden (VL). Områden för dagvattenhantering anges med beteckningen "hu". I planområdets södra anvisas skyddsgrönområden (EV och EV-1).

Trafik

I planområdet anvisas som infartsväg Milkärsvägen, en matargata vars sträckning delvis motsvarar den nuvarande Milkärsvägen. I ändan på Milkärsvägen invid en vändplats för bussarna och framför A-1-kvartersområdet, finns en öppen plats, ett torg. Torget är beläget i den mest centrala och mest exploaterade delen av planområdet vid korsningen av tre gator. Längs matargatan och tomtgatorna går kompletterande gång- och cykelbanor. Två tomtgator har dragits från gator utanför planområdet. I planområdet finns ett täckande nätverk av friluftsleder. De viktigaste är de som sträcker sig i riktning mot Långängsvägen söder och norr om Skogsträsket.

Allmän parkering anvisas i LP-områden vid Milkärsvägen i anslutning till YL-1-kvartersområdet och VU-1-området samt i norra delen av planområdet. Dessutom anvisas parkering längs gatan mitt i planområdet. Det anvisas 87 allmänna bilplatser i planområdet.

Man har undersökt hur trafiken fungerar när detaljplanen är utbyggd och enligt trafikprognosen för 2035. I kvarter 72136 vid Gunnarsvägen har bullret utretts. På grundval av planen ingår i detaljplanen en bestämmelse om placering av lek- och uteplatser i bullerskugga.

På grund av förekomsten av grön sköldmossa ströks Bomullsängsvägen, en planerad kollektivtrafikgata från Gunnarsvägen våren 2020. Den del av Bomullsängsvägen som blev kvar i västra ändan (Milkärsvägen) har dimensionerats som vänd- och pausplats samt ändhållplats för bussar. Trots att Bomullsängsvägen utgår möjliggör detaljplanen kollektivtrafik i området, men dess verksamhetsförutsättningar är sämre än i den ursprungliga planen. Man kan fortsättningsvis studera om det kan anvisas nya gator som möjliggör smidig kollektivtrafik och avgöra riktlinjerna för dessa i framtida detaljplaner. För den slutliga linjeplaneringen och tillgodoseende av kollektivtrafik i trakten svarar Helsingforsregionens trafik.

Avtalsförhandlingar

Staden och markägarna har förhandlat fram markanvändningsavtal och föravtal som undertecknades 6.11.2020 och 1.12.2020.

Planekonomiska konsekvenser

Detaljplanen Milkärr II var ett pilotförsök inom detaljplaners ekonomi i stadsplaneringens arbetsprogram för 2015. Eftersom planområdet i huvudsak är obebyggt påverkas ekonomin i betydande grad av kostnaderna för kommunaltekniken. I olika skeden av planläggningen har man låtit konsulter göra preliminära beräkningar av kommunalteknikens kostnader. Dessutom har tomtenheten bedömt detaljplanens ekonomi som helhet och genomförbarheten, med beaktande av bland annat inkomsterna av markanvändningsavtal och markförsäljning.

En preliminär kostnadskalkyl gjordes i samband med utredningsplanen för kommunaltekniken i Milkärr II i början av 2018. Enligt denna hade byggandet av kommunalteknik och grönområden i hela det ursprungliga planområdet kostat cirka 12,8 miljoner euro (moms 0%) samt vatten och avlopp cirka 4 miljoner euro. Efter att förslaget till detaljplan hade godkänts av stadsplaneringsnämnden avgränsades den på nytt och gator som skulle ha kostat 1,2 miljoner euro ströks. Enligt kalkylen över detaljplanens ekonomi skulle stadens intäkter av markförsäljning och markanvändningsavtal ha varit 16,5–17,5 miljoner euro. Intäkterna av bostadsfastigheternas anslutning till vatten och avlopp skulle ha varit cirka 1,0 miljoner euro.

Efter att förslaget till detaljplan hade godkänts av stadsplaneringsnämnden uteslöts kvartersområden, parker och gatuområden. De bortlämnade områdenas minskar intäkterna av markförsäljning med cirka 2,1 miljoner euro och av markanvändningsavtal med cirka 1,0 miljoner euro. Enligt utredningsplanen för kommunaltekniken hade kostnaderna för Bomullsängsvägen, som lämnades bort, varit cirka 4,8 miljoner euro. De utelämnade parkerna (VL) Nyåkersbrinken, Ulltottsängen och Bomullsängen hade kostat cirka 2 miljoner euro. Enligt den nya avgränsningen är de preliminära kostnaderna för kommunalteknik cirka 13,4 miljoner euro, inklusive vatten och avlopp och stadens kostnader för markförvärv är cirka 1,0 miljoner euro i det första skedet. Staden kan sälja mark för cirka 15,0 miljoner euro (bygggrätten är 26 000 v-m²) och dessutom får staden cirka 2,5 miljoner euro av markanvändningsavtalen. I

och med den nya avgränsningen stannar ekonomin cirka 4,1 miljoner euro på plus, cirka 7,1 miljoner euro om man inte beaktar vatten och avlopp som Helsingforsregionens miljötjänster ansvarar för. Intäkterna av markförsäljning och markanvändningsavtal täcker således med marginal kostnaderna för gator och grönområden.

Man måste också beakta att flera tjänster som byggs i planområdet betjänar ett större område. I YI-1-kvartersområdet byggs daghem, en mödra- och barnrådgivning och ett byahus. Dessa betjänar hela Milkärr, Långängen och Björnkärr. Flera av friluftslederna och skidspåren i planområdet anknyter direkt till Björnkärr, Oitans, Långängen och Noux. I planområdet finns dessutom fler allmänna bilplatser än det kalkylerade behovet för att de ska räcka till för ett större sammanhang, till exempel för friluftslivet.

Sammandrag av intäkter och kostnader

Intäkter

- markförsäljning och markanvändningsavtal cirka 17,5 miljoner euro
- anslutningsavgifter för vatten och avlopp (Helsingforsregionens miljötjänster) cirka 1,0 miljoner euro

Kostnader

- all kommunalteknik (gator och grönområden) samt markförvärv i första skedet cirka 10,4 miljoner euro
- vatten och avlopp (Helsingforsregionens miljötjänster) cirka 4,0 miljoner euro

Totalt 4,1–7,1 miljoner euro

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 7.6.2017 § 130

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har givits om beredningsmaterialet för Milkärr II, område nr 631900.

2
godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björnkärr, ritning nr 6336, daterad 3.12.2007, område nr 631900,

3
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Ordförande Markku Markkula föreslog understödd av ledamot Stefan Ahlman:

”till beslutsförslaget fogas en ny punkt 4 med följande lydelse:

’Före nästa behandling i stadsplaneringsnämnden:

- a) bedöms om det i vissa delar av planområdet är möjligt och om det finns behov av småhusbebyggelse med större exploatering än vad som föreslagits;
- b) bedöms och tillgodoses bilplatsernas tillräcklighet. Dessutom reserveras en eller flera platser för ytterligare bilplatser;
- c) säkerställs och påvisas naturutredningarnas aktualitet;
- d) bedöms olika alternativ för kvarter 72136, som utgör en del av det värdefulla kulturlandskapet i östra delen av planområdet vid Gunnarsvägen, och EV-områdets omfattning och avgränsning mot kvarteret. På planerna ställs höga kvalitetskrav.

Ledamot Risto Nevanlinna föreslog understödd av vice ordförande Kirsi Louhelainen:

”Planändringen återremitteras till ny beredning så att byggandets inverkan på områdets naturvärden beaktas bättre än vad som föreslagits, behovet av terrängbearbetning minskas och bebyggelsen anpassas till den befintliga miljön. En kalkyl över detaljplanens ekonomi görs upp för nämnden i god tid och dessutom görs aktuella naturutredningar medan planändringen är återremitterad.”

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad konstaterade ordföranden att eftersom förslaget till återremiss även väckte motstånd, måste mötet skrida till omröstning.

Ordförandens förslag godkändes: de som understöder återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

För förslaget till återremiss röstade tre (3) ledamöter: Paula Pöntynen, Risto Nevanlinna och vice ordförande Kirsi Louhelainen.

Mot förslaget till återremiss röstade tio (10) ledamöter: Suvi Karhu, Jukka Lahti, ersättare Helena Haapsaari, Seppo Salo, Stefan Ahlman, Ulla Palomäki, Kimmo Oila, Pirjo Kemppi-Virtanen, Kai Lintunen och ordförande Markku Markkula.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med rösterna 10 mot 3 förkastat förslaget till återremiss och att behandlingen av ärendet fortsätter.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om föredragandens och ledamot Risto Nevanlinnas förslag kan godkännas enhälligt.

Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden Markkula att stadsplaneringsnämnden hade godkänt det enhälligt.

Ändringarna har beaktats i protokollet och bilagorna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har givits om beredningsmaterialet för Milkärr II, område nr 631900.

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björnkärr, ritning nr 6336, daterad 3.12.2007, område nr 631900,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

4

Före nästa behandling i stadsplaneringsnämnden:

- a) bedöms om det i vissa delar av planområdet är möjligt och om det finns behov av småhusbebyggelse med större exploatering än vad som föreslagits;
- b) bedöms och tillgodoses bilplatsernas tillräcklighet. Dessutom reserveras en eller flera platser för ytterligare bilplatser;
- c) säkerställs och påvisas naturutredningarnas aktualitet;
- d) bedöms olika alternativ för kvarter 72136, som utgör en del av det värdefulla kulturlandskapet i östra delen av planområdet vid Gunnarsvägen, och EV-områdets omfattning och avgränsning mot kvarteret. På planerna ställs höga kvalitetskrav.

Stadsplaneringsnämnden 12.6.2008 § 131

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Milkärr II, område nr 631900.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björnkärr, ritning nr 6336, daterad 8.11.2017, ändrad 12.6.2018, område nr 631900.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Partanen understödd av ordföranden att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

Ordföranden konstaterade att det lämnats ett understött bordläggningsförslag och frågade om det kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att förslaget hade godkänts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 15.8.2018.

Stadsplaneringsnämnden 15.8.2018 § 145

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Milkärr II, område nr 631900.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björnkärr, ritning nr 6336, daterad 8.11.2017, ändrad 12.6.2018, område nr 631900.

Behandling

Partanen föreslog understödd av Nevanlinna att ärendet återremitteras för beredning så att:

”– för nämnden föreläggs ett förslag om hur hela Milkärr och dess omgivning kan utvecklas bättre till en del av stadsstrukturen i Esbo centrum och Gloms,
– för nämnden föreläggs lösningar som gör det möjligt att i fortsättningen göra gång- och cykelförbindelserna mot Esbo centrum smidigare och öka deras trivseln avsevärt,
– byggandets inverkan på områdets värdefulla natur beaktas bättre och behovet av terrängbearbetning minskas,
– planen föreläggs stadsplaneringsnämnden för beslut efter att nämnden för sin del godkänt generalplanen för norra och mellersta Esbo.”

Ordföranden konstaterade att det hade lämnats ett understött förslag om återremiss som mötet måste rösta om. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej".

"Ja" röstade Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kijärvi, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki och Karhu. "Nej" röstade Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna och Kopra.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med åtta (8) röster mot fem (5) beslutat att fortsätta behandlingen.

Nevanlinna lämnade understödd av Partanen följande förslag till förkastande:

"Detaljplanen förstärker bilberoendet. Den svarar inte på de utmaningar som hållbar utveckling och stävande av klimatförändringen ställer. Det är svårt att ordna välfungerande kollektivtrafik. Den föreslagna detaljplanen följer inte riksmålen för områdesanvändningen, enligt vilken man i Helsingforsregionen ska främja en samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik. Dessa omständigheter konstateras också i utlåtandena av Helsingforsregionens trafik, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral. Dessutom medför detaljplanen skadliga verkningar på den värdefulla naturen på Noux sjöplatå.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det hade lämnats ett understött förslag om förkastande som mötet måste rösta om. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder förslaget om förkastande röstar "nej".

"Ja" röstade Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kijärvi, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki och Karhu. "Nej" röstade Partanen, Kivekäs, Nevanlinna och Kopra.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot fyra (4) beslutat att godkänna föredragandens förslag.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes efter omröstning.

Partanen och Nevanlinna reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Detaljplanen förstärker bilberoendet. Den svarar inte på de utmaningar som hållbar utveckling och stävande av klimatförändringen ställer. Det är svårt att ordna välfungerande kollektivtrafik. Den föreslagna detaljplanen följer inte riksmålen för områdesanvändningen, enligt vilken man i Helsingforsregionen ska främja en samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik. Dessa omständigheter konstateras också i utlåtandena av Helsingforsregionens trafik, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral. Dessutom medför detaljplanen skadliga verkningar på den värdefulla naturen på Noux sjöplatå.”

Stadsstyrelsen 14.12.2020 § 412

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade, 6.11.2020 och 1.12.2020 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

godkänner följande ändringar i detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björkärr, ritning nr 6336, daterad 8.11.2017 och ändrad 27.2.2020, område nr 631900:

– i kvarter nr 72131 minskas exploateringsgraden från 0,25 till 0,20 och i kvarter nr 72133 från 0,15 till 0,12

4

föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen, med undantag för den del som gäller kvarter 72135, 72141, 72142, 72143 och en del av kvarter 72132 samt gator- och rekreationsområden.

Behandling

Ordföranden föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

Beslut

Stadsstyrelsen:

Ärendet bordlades enhälligt.

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade, 6.11.2020 och 1.12.2020 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

godkänner följande ändringar i detaljplanen Milkärr II i stadsdel 72 Björkärr, ritning nr 6336, daterad 8.11.2017 och ändrad 27.2.2020, område nr 631900:

– i kvarter nr 72131 minskas exploateringsgraden från 0,25 till 0,20 och i kvarter nr 72133 från 0,15 till 0,12

4

föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen, med undantag för den del som gäller kvarter 72135, 72141, 72142, 72143 och en del av kvarter 72132 samt gator- och rekreationsområden.

Behandling

Partanen föreslog understödd av Kauste att ärendet remitteras för ny beredning så att: "De skyddsområden som föreslås i förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo samt i landskapsplanen Nyland 2050 samt skyddsvärdena och rekreationsanvändningen på Skogsträskets strand beaktas i enlighet med förslaget till generalplan. Av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral begärs nya utlåtanden, eftersom detaljplanen och dess utgångspunkter har förändrats avsevärt."

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag som avvek från föredragandens förslag och att mötet därför måste skrida till omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen förkastat Partanens remissförslag med 11 röster mot 4. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Partanen lämnade understödd av Kauste följande förslag till förkastande:

"Jag föreslår att detaljplanen förkastas, eftersom den inte beaktar de skyddsområden som föreslås i förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo och i landskapsplanen Nyland 2050. Dessutom ökar detaljplanen bilberoendet. Den svarar inte på de utmaningar som hållbar utveckling och stävande av klimatförändringen ställer. Det är svårt att ordna fungerande kollektivtrafik i området. Den föreslagna detaljplanen följer inte riksmålen för områdesanvändningen, enligt vilken man i Helsingforsregionen ska främja en samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik. Dessa omständigheter konstateras också i utlåtandena av Helsingforsregionens trafik-, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och

Esbo stads miljöcentral. Dessutom medför detaljplanen skadliga verkningar på den värdefulla naturen på Noux sjöplatå.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag som avvek från föredragandens förslag och att mötet därför måste skrida till omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt föredragandens förslag med 10 röster mot 4 och 1 blankröster. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes.

Partanen reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Detaljplanen Milkärr II beaktar inte de skyddsområden som föreslås i förslaget till generalplan för norra och mellersta Esbo och i landskapsplanen Nyland 2050. Dessutom ökar detaljplanen bilberoendet. Den svarar inte på de utmaningar som hållbar utveckling och stävande av klimatförändringen ställer. Det är svårt att ordna fungerande kollektivtrafik i området. Den föreslagna detaljplanen följer inte riksmålen för områdesanvändningen, enligt vilken man i Helsingforsregionen ska främja en samhällsstruktur som stöder sig på kollektivtrafik. Dessa omständigheter konstateras också i tidigare utlåtanden av Helsingforsregionens trafik, närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och Esbo stads miljöcentral. Dessutom medför detaljplanen skadliga verkningar på den värdefulla naturen på Noux sjöplatå.”

Kauste reserverade sig mot beslutet.

Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Ja / Nej / Tom)

Äänestys-2.rtf (Ja / Nej / Tom)