

Fullmäktige 15.02.2021 § 22

§ 22

Godkännande av en ändring av detaljplanen Karlavägen i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220721

Beredning och upplysningar:
Kiema Hanna
Sillanpää Minna-Maija
Koivula Olli
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Karlavägen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7299, daterad 10.6.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220721.?

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Detaljplaneändringen har som mål att möjliggöra byggandet av en brandstation och en utökning av antalet studentbostäder i Otnäs. Kvartersområdets och gatuområdets gränser samt planbestämmelserna uppdateras också för det existerande byggnadsbeståndets del. I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten i kvartersområdet med 8 050 kvadratmeter våningsyta.

Ändringen av detaljplanen Karlavägen var ursprungligen en del av planområdet Stenkarlen. I anslutning till detta godkände stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion 16.4.2018 målen och teserna för utveckling av Kägelludden och kvarteren i södra Otnäs samt gav 30.4.2018 en uppmaning till stadsplaneringsnämnden och stadsplaneringscentralen att utan dröjsmål inleda åtgärder för att skapa förutsättningar för att inleda byggandet av området söder om kvarteret Stenkarlen i Otnäs och Stenkarlsstranden utifrån de allmänna målen som framförts av Aalto-universitetet och Senatfastigheter.

Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beslutade 3.6.2019 att göra en reservering för planering av studentbostäder för Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse och Aalto-universitetets studentkår på västra delen av den så kallade polisskoletomten, på så sätt att det i det reserverade området också planeras en brandstation för Västra Nylands räddningsverk.

Fullmäktige godkände 18.5.2020 projektplanen för Otnäs brandstation.

Byggandet av en brandstation i Otnäs hänför sig till räddningsverkets brister i aktionsberedskap, som ska förbättras betydligt i och med byggprojektet för tre brandstationer i Esbo (Otnäs, Mattby och Esboviken). De två övriga brandstationsprojekten (Mattby och Esboviken) förutsätter ingen ändring av detaljplanen. Byggandet av brandstationer är en väsentlig del av räddningsverkets åtgärdsprogram med 19 separata punkter, med hjälp av vilket behövliga förbättringar kan åstadkommas i räddningsverkets aktionsberedskap, i så kallade riskområden, där det för närvarande förekommer brister. Det går inte att nå Otnäs från de närmaste brandstationerna inom den utsatta beredskapstiden på sex minuter.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till ändring av detaljplanen Karlavägen, som omfattar tomt nr 8, 11 och 12 i kvarter nr 10014 samt gatuområde i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7299, område nr 220721.

Initiativ och aktualisering

Initiativet till att utarbeta en detaljplan kom från Esbo stad, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS) och Aalto-universitetets studentkår (AYY). Aktualiseringen meddelades 5.2.2020.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning som är daterat 27.1.2020.

Planområdets nuläge

Inom planområdet finns två flervåningshus med studentbostäder som färdigställdes 2018 och 2019 samt en obemannad bensinstation. För Nestes tillfälliga bensinstation i området söks en permanent, trafikmässigt bättre plats i Otnäs.

Planområdet utgör det mest avlägsna sydöstra hörnet av Otnäs campus och är en kulturmiljö av riksintresse. I planområdets omgivning finns kontors-, undervisnings- och forskningslokaler som byggts under olika

årtionden och som bland annat hänför sig till teknologiska forskningscentralen VTT:s verksamhet.

Planområdet är beläget nordost om Ring I intill Karlavägen och Teknikvägen. Förlängningen av Tapiolavägen, som går över Ring I, ansluter sig till Karlavägen vid planområdet. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg, Forskarstigen.

Esbo stad äger tomterna och de omgivande gatorna i området.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Nylandsplanen 2050 ska träda i kraft 7.12.2020. Planen träder i kraft när den har kungjorts i kommunerna i området. I Nylandsplanen 2050 har området anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner, huvudstadsregionens kärnzon och ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

I den gällande generalplanen för södra Esbo har planområdet anvisats som ett område för offentlig service och förvaltning (PY), där de lokaler som behövs för olika tjänster vid detaljplaneringen placeras så att de stöder varandra och så att lokalerna kan användas gemensamt och turvis. Enligt den gällande generalplanen kan servicebostäder placeras på området.

I planområdet tillåts utöver byggandet av en brandstation också placeringen av studentbostäder. För Otnäs färdigställdes hösten 2020 planstommen Otnäs-Kägeludden, som granskade möjligheterna att placera bostadsbyggande i Otnäs och Kägeludden. Arbetet med planstommen har som mål att identifiera områden som bör bevaras för universitetets behov, också med tanke på kommande utvecklingsbehov, samt områden som även i framtiden ska domineras av arbetsplatser. Målet är att utveckla mångsidigheten och blandningen av olika funktioner inom stadsstrukturen. Boende i området i den utsträckning som föreslås i planstommen äventyrar inte generalplanens mål för utveckling av området som arbetsplatsområde samt universitets- och forskningscampus.

I den gällande detaljplanen har kvartersområdets västra delar anvisats som kvartersområde för flervåningshus (AK-1) och östra delen som kvartersområde för flervåningshus för student- och forskarbostäder samt för gemensamma lokaler som anknyter till dessa (AK-2). Den totala byggrätten i den gällande detaljplanen är 16 900 v-m².

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 29.6.2020–25.8.2020. Under framläggningstiden inlämnades en anmärkning, fem utlåtanden och två ställningstaganden. I en anmärkning bad Senatfastigheter att det intilliggande MIKES-husets verksamhetsförutsättningar noggrannare ska beaktas i planbestämmelserna samt att planbeskrivningen ska kompletteras för utgångsinformationens del. Dessutom önskade Senatfastigheterna i sin anmärkning att planområdets norra del skulle bli en park som ansluter sig till det kommande planområdet Stenkarlen.

Stadsmuseet och Helsingforsregionens trafik (HRT) hade inget att anmärka. Västra Nylands räddningsverk anmärkte om behövliga räddningsåtgärder och om att de ska beaktas vid

planeringen. Caruna Espoo Oy och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) samt Fortum Heat and Power anmärkte om att ledningar, rör och transformatorer måste flyttas. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anmärkte om att utgångsinformationen i planbeskrivningen bör kompletteras och om att det behövs preciseringar i bestämmelserna bland annat med tanke på bullerbestämmelsen och skadliga ämnen.

Planmaterialet har preciserats efter framläggningen. Planbeskrivningens utgångsuppgifter har kompletterats till behövliga delar. Planbestämmelserna har kompletterats och preciserats utgående från utlåtandena beträffande åtgärder för byggandets användning, den allmänna gångförbindelsen, brandstationens staket och skadliga ämnen. Dessutom har planens norra del utökats med en park som i framtiden kommer att ansluta till en park i planområdet Stenkarlen. Byggrätterna och höjdlägena har granskats och uppdaterats. Paragrafen om extra byggrätt har uppdaterats.

Förslaget till ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen består av kvartersområdet för flervåningshus (AK-1), som reserverats för student- och forskarbostäder samt av de gatuområden som omger kvarteret. I kvartersområdet får även en brandstation placeras. Brandstationens byggrätt är 1 450 v-m². Bostadsbyggnaderna har anvisats byggrätt på sammanlagt 25 150 v-m², av vilket 12 100 v-m² finns i hus som redan existerar och 13 050 v-m² anvisats för nya studentbostäder. Byggnadernas högsta delar har tio eller tretton våningar och de byggnader som gränsar till dem har sju våningar. I planen anges högsta tillåtna höjdläge för de högsta byggnadsdelarna och det får inte överskridas. Brandstationen har två våningar och är delvis placerad i de två lägsta våningarna av ett bostadshus intill Karlavägen. Brandstationens gård avgränsas från övriga områden. Flervåningshusens gårdsområden placeras bakom byggnaderna så att de är skyddade från buller. Bostadstomterna får inte ingärdas mot andra bostadstomter. Bostadshusens gårdsplaner ska ge ett lummigt intryck. De obebyggda tomtedelar som inte används för vägar, lek och vistelse eller parkering ska planteras. Genom kvartersområdet ska det anvisas en gångförbindelse som går i öst-västlig riktning, som utgör en del av områdets mer omfattande, allmänna nätverk för fotgängare. I kvartersområdets norra del anges behovet av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat (eko-1). På eko-1-området ska det planteras träd och buskar. Det landskapsmässigt värdefulla trädbeståndet i eko-1-området ska bevaras och träden ska skyddas under byggtiden. På de tomtedelar som gränsar till rekreatiomsområden ska planteringarna planeras så att kvartersområdet så naturligt som möjligt anknyter till grönområdet bredvid. Planområdets norra del utgörs av parkområde (VP), som berörs av samma bestämmelser som eko-1-området i kvartersområdet för flervåningshus.

Byggnaderna ska med tanke på fasadernas behandling och material utgöra en behärskad och harmonisk helhet med omgivningen. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska bestå av rödtegel, som är typiskt för fasader i Otnäs. Byggnadernas fasader på markplanet ska planeras så att de inte ger ett slutet intryck. De ska göras livliga med hjälp av glasytor, öppningar och/eller olika murningar.

I kvartersområdet anvisas två parkeringsområden. Ett existerande parkeringsområde, ligger i kvartersområdets östra del och ett annat öster om brandstationens gårdsområde.

Det ska byggas minst 1 bilplats per 500 v-m² i samband med studentbostäderna och minst en bilplats per 200 v-m² för brandstationen. Bilplatser får enligt avtal mellan fastigheterna placeras på andra tomter. Det ska byggas minst 1 cykelplats per 30 v-m² i samband med studentbostäderna, dock minst en cykelplats per bostad samt för brandstationen en cykelplats per 100 v-m². Studentbostädernas alla cykelplatser enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus. I planområdet, intill Karlavägen, ska det placeras uppskattningsvis fem bilplatser för allmänheten.

Bindande tomtindelning

Ingen bindande tomtindelning.

Avtalsförhandlingar

Detaljplaneändringen kräver inte ett markanvändningsavtal, eftersom planområdet i sin helhet ägs av staden.

Utredningar och planer

Planområdet har en utredningsplan för flyttning av ledningar, en utredning över hur trafiken fungerar, en dagvattenutredning, en utredning över förorenad jord, en utredning om byggbarhet och en bullerutredning.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

Byggandet av Karlavägens och Teknikvägens gatuområden samt flyttningen av ledningar orsakar kostnader för staden. Staden får intäkter från markarrende av tomterna i planområdet.

Närmiljö- och kvartersplan

I samband med planläggningen har det utarbetats en kvartersplan som kompletterar planbeteckningarna och planbestämmelserna.

Avgifter

Sökandena har betalat de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 17.12.2020, 11.1.2021.

Godkännande

Detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige enligt 52 § i markanvändnings- och bygglagen.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 01.02.2021

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Karlavägen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7299, daterad 10.6.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220721.

Behandling**Beslut**

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2020 § 91

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Karlavägen, område nr 220721,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Karlavägen, i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7299, daterad 10.6.2020, område nr 220721,

3
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 16.12.2020 § 168

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Karlavägen och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 220721,

2
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Karlavägen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7299, daterad 10.6.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220721,

3
meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen,

6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 277,78 euro, sammanlagt 7 277,78 euro, i samband med detta beslut.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.