

Fullmäktige 15.11.2021 § 154

§ 154

## **Godkännande av detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända, område nr 633300**

Beredning och upplysningar:  
 Ruokonen Miika  
 Peltola Katariina  
 Ollus Christian  
 fornamn.efternamn@esbo.fi  
 Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända och därtill hörande detaljplaneändring, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, ändrad 22.10.2021, område nr 633300.

### **Behandling**

Sammallahti avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades (97 § 1 mom. i kommunallagen: Sammallahti meddelade att han personligen berördes av ärendet). Ersättare i fullmäktige under behandlingen av detta ärende: Kari Jääskeläinen.

Palomäki avlägsnade sig medan ärendet behandlades.

Tuisku föreslog att ärendet bordläggs så att man under bordläggningen mer transparent presenterar grunderna för varför de övriga placeringsplatserna i Esbo inte är alternativ för projektet.

Kajava lämnade understödd av Keronen följande förslag till hemställen:

Fullmäktige hemställer att Esbos datacentralsbyggnader planeras så att de anpassas till det omgivande landskapet till exempel genom träpanelering.

Efter avslutad diskussion gav ordföranden ett sammandrag över de förslag som hade lämnats och konstaterade att Tuiskus förslag om bordläggning förfallit i brist på understöd. Ordföranden konstaterade dessutom att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Sedan behandlades förslaget till hemställen.

Ordföranden frågade om Kajavas förslag till hemställen kan godkännas enhälligt. Eftersom förslaget rönste motstånd, konstaterade ordföranden att mötet måste rösta.

Ordföranden föreslog att de som understöder Kajavas förslag röstar ”ja” och de som motsätter sig förslaget röstar ”nej”. Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Vid omröstningen förkastade fullmäktige Kajavas förslag med 17 röster mot 48 och 8 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

## Beslut

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

## Redogörelse

Detaljplanen Hästkärrsberget möjliggör placeringen av ett datacenter och de funktioner som det kräver i Hästkärr.

Datacenterprojektet baserar sig på stadens och Fortums gemensamma förbindelse år 2017 om att göra fjärrvärmerna i Esbo klimatneutral på 2020-talet samt på avtalet om gemensamt utvecklingsarbete som staden och Fortum undertecknade i januari 2020. Datacenterprojektet i Hästkärr är ett av de viktigaste projekten för att producera klimatneutral och kostnadseffektiv fjärrvärme i Esbo. Digitaliseringen ökar och allt flera affärsverksamheter bygger på data. Datacenter är en av de snabbast växande branscherna. I datacentrets servrar omvandlas el till värme som kan utnyttjas för uppvärmning av byggnader via fjärrvärmenätet. I ett stadsområde är utnyttjandet av ett datacenters spillvärme ett av de mest ekologiska sätten att producera klimatneutral energi för fjärrvärmenätet.

I detaljplanen har det reserverats två T-1-kvartersområden för datacentrets funktioner vilket möjliggör placeringen av ett datacenter med stor eleffekt (>100 MW) i området. Datacentrets spillvärme räcker till för att producera värme för 80 000 slutanvändare och ersätta en stor del av den stenkol som nu används. Produktion av fjärrvärme på ett klimatneutralt sätt är en av Esbos viktigaste klimatgärningar. Det är lätt att leda värmen från Hästkärr till fjärrvärmenätet, inom vilket nästan hela Esbo är beläget. Utöver Esbo omfattar fjärrvärmenätet även Kyrkslätt och Grankulla. Utöver klimatmålen är målet med datacenterprojektet att få en betydande ekonomisk investering till Esbo.

I hörnet av Ring III och Hästkärrsvägen har det planlagts ett ET-kvartersområde för en elstation i stamnätet, via vilken el leds till datacentret. Utöver datacentret betjänar elstationen stamnätets behov av elöverföring också i större utsträckning i hela Esbo. För att säkerställa eldistributionen i huvudstadsregionen långt in i framtiden finns det behov av en ny elstation vid Ring III. Under detaljplanearbetet har man tillsammans med stamnätsbolaget Fingrid kommit fram till att Hästkärr är den bästa platsen för stationen. Fingrid har samarbetat aktivt med staden kring planeringen av området.

Vid Ring III planläggs ett T-2 kvartersområde som reserveras för Fortums värmepumpsanläggning. Avsikten är att via värmepumpsanläggningen leda spillvärmerna som datacentret producerar till fjärrvärmenätet.

I detaljplanen har man beaktat områdets skyddsobjekt, rekreations- och naturvärden och de grönförbindelser som är de viktigaste ekologiska korridorerna. Enligt en Natura-bedömning som gjorts av området (Keiron 2020) försämrar detaljplanen Hästkärrsberget, om lindringsåtgärder genomförs, inte kännbart de naturvärden som ligger till grund för skyddet av Natura 2000-området i Grundträsk. Bestämmelser om genomförande av lindringsåtgärder ingår i planbestämmelserna. Under planeringen har det också utretts att det inte finns fasta fornlämningar i området.

En del av växtplatsen för grön sköldmossa, som är en av arterna i bilaga II till EU:s art- och habitatdirektiv, blir dock under byggområdet i planen. Under de senaste åren har utredningsmetoderna för arten som klassificerats som hotad utvecklats och numera antar man att arten är betydligt vanligare än man tidigare beräknat. Under de senaste åren har

det gjorts mer än 500 observationer av arten enbart i Esbo. Utifrån förhandlingar som förts med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har man beslutat att ta en del av artens växtplats som byggområde för projektet och i planprocessen utnyttja undantaget enligt naturvårdslagen. Planlösningen äventyrar inte skyddsnivån för grön sköldmossa. Det byggande som anvisas i planen gäller inte sådana platser som är viktiga för bevarandet av grön sköldmossa.

Utan undantag från skyddet av grön sköldmossa skulle det vara omöjligt att anpassa projektet till området på grund av de övriga ramvillkoren. Om byggområdet minskar på grund av skyddet av grön sköldmossa, är det inte längre möjligt att bygga ett datacenter i storleksklassen 100 MW i området, vilket är ett minimikrav för aktören. Projektet i Hästkärr i Esbo är en del av ett större projekt som omfattar två andra platser i närheten av huvudstadsregionen och som kommer att byggas samtidigt. Utan detaljplanen Hästkärrsberget är det inte möjligt att genomföra datacenterhelheten.

Det är möjligt att utnyttja undantag, om man inte kan undvika att störa fridlysta växter utan betydande ekonomiska tilläggskostnader. Beaktandet av grön sköldmossa skulle i praktiken hindra hela datacenterprojektet, eftersom byggvolymerna då inte skulle rymmas i Hästkärrsbergets planområde. Om projektet inte skulle genomföras skulle det i betydande grad försvåra produktionen av klimatneutral och kostnadseffektiv fjärrvärme i Esbo och medföra betydande merkostnader. Enligt en uppskattning skulle utnyttjandet av spillvärmen från datacentret minska utsläppen av koldioxid med cirka 0,43 miljoner ton koldioxid per år i Esbo och Kyrkslätt. Dessa tal kan jämföras med Esbo stads utsläpp 2019, som var 1,09 miljoner ton koldioxid (Esbo stad, 2020). Värmen från ett datacenter som förbrukar 100 megawatts effekt skulle alltså minska stadens koldioxidutsläpp med cirka 40 procent. Om man inte får bygga på området där det förekommer grön sköldmossa, går staden miste om några tiotals miljoner euro i markförsäljningsinkomster och dessutom den ekonomiska nyttan av företagsverksamheten. En stor investering i ett datacenter är alltid också av stor samhälls- och samhällsekonomisk betydelse. Stora investeringar ger upphov till många nya arbetstillfällen och utbildningsmöjligheter. Investeringen i ett enda datacenter kan till och med vara av miljardklass och sysselsättningseffekterna är betydande.

Utgångspunkten för planeringen har varit att bevara både skidspåren och friluftslederna till Oitans rekreationsområde också från Ring III:s håll. Det har också planerats nya friluftsleder och gång- och cykelbanor i området. Vid beredningen av detaljplanen och bedömningen av dess verkningar har också bosättningen i närområdet beaktats noggrant.

Detaljplaneområdets totala areal är cirka 104,31 hektar, av vilka 31,8 hektar är kvartersområde. Utöver kvartersområdena reserveras gatu-, trafik- och rekreationsområden. Största delen av planområdet, 52,76 hektar, är närrekreationsområde vars skogiga karaktär ska bevaras och ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas (VL-1/s). Rekreationsområdena i närheten av Ring III:s trafikområde (VL-2/s) omfattas av samma bestämmelser, men på dem får det inte placeras funktioner som är känsliga för trafikbuller.

Den totala våningsytan är 199 852 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten består av 189 523 v-m<sup>2</sup> för datacenters byggnader, 3 000 v-m<sup>2</sup> för elstationens byggnader och 7 329 v-m<sup>2</sup> för värmepumpverkets byggnader.

Byggrätten i planområdet ökar med 199 852 v-m<sup>2</sup>. Området saknar en gällande detaljplan. I planområdet finns en bostadsbyggnad och tre ekonomibyggnader, vars sammanlagda byggrätt är cirka 500 v-m<sup>2</sup>.

I det förslag som stadsplaneringsnämnden godkände för behandling i stadsstyrelsen 30.9.2021 har det införts ett tillägg till planbestämmelserna. I 2 § i planbestämmelserna tillåts i ett ET-kvartersområde utöver byggrätten även transformatorutrymmen och utrymmen i anslutning till dem, såsom utrymmen som betjänar kylsystem, släckningsanläggningar och andra system.

I takt med att planeringen framskrider har Fingrid fattat ett beslut om att det på Hästkärrs elstation i stället för traditionella stora mineraloljeisolerade transformatorer ska placeras sådana transformatorer som är säkrare för miljön och som använder obrännbar biologiskt nedbrytbar esterolja som isoleringsmaterial. Denna typ av transformatorer har ännu inte använts för stamnätet, bland annat på grund av det högre priset och den nya tekniken. Den nya transformatorstypen gör det möjligt att placera transformatorer närmare varandra än tidigare och att täcka transformatorskydden – med dessa lösningar är det möjligt att bättre nå en högklassig arkitektur och samtidigt undvika att transformatorns skyddsbyggningar vattenfylls och transformatorerna kan skyddas helt mot vädret. Täckandet av transformatorskydden kräver byggrätt och man har inte kunnat förbereda sig på detta i ett tidigare skede.

Esbo stadsstyrelses närings- och konkurrenskraftssektion beviljade 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy (Fortum) en planeringsreservering för planering av datacenterprojektet på ett område på cirka 35 hektar. Planeringsreserveringen förlängdes på samma villkor 7.9.2020 och kompletterades 12.4.2021 med principer för överlåtelse av tomter. Reserveringen gäller till slutet av 2021.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändring, som omfattar gatu-, rekreations-, special- och trafikområden, i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända, det bildas de nya kvarteren nr 65002–65005, ritning nr 7301, område 633300.

## **Initiativ och aktualisering**

Ansökan om detaljplanering lämnades in av Fortum Power & Heat Oy tillsammans med stadens tomtenhetsenhet 14.10.2019.

Aktualiseringen kungjordes samtidigt med programmet för deltagande och bedömning 19.8.2020.

## **Program för deltagande och bedömning**

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning, daterat 10.8.2020.

## **Områdets nuläge**

Planområdet ligger norr om Ring III mellan Hästkärr och Tollbacken. Öster om planområdet går Hästkärrsvägen, som ansluter till Ring III via en planskild anslutning. I väster gränsar planområdet till en ekologisk korridor i nord-sydlig riktning och till Tollbackens bostadsområde. I norr gränsar planområdet till Oitans skidspår och rekreationsområde och i söder till Ring III:s trafikområde. Planområdet är för närvarande nästan helt och hållet skog i naturtillstånd eller åker.

Norra delen av planområdet är odlad åker som huvudsakligen består av mjuk lerjord. Där finns också ett bostadshus och några ekonomibyggnader.

Det södra området är i huvudsak en varierande barrskog med bergkullar och dalsänkor av olika storlek. I närheten av området finns Oitans friluftsleder, som fungerar som skidspår vintertid. Ring III söder om planområdet är en livligt trafikerad motortrafikled med över 50 000 fordon per dygn. Vid områdets mittersta del finns en vägport för en friluftsled under Ring III och en förbindelse för flygekörren via trädkronorna. Det finns emellertid ingen friluftsled från vägporten in på planområdet. Genom planområdet i väst-östlig riktning går kraftledningar på 400 kV och 110 kV.

## **Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen**

I Nylands landskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006, är planområdet område för tätortsfunktioner. Genom området går ett behov av grönförbindelse i nord-sydlig riktning. Genom området går dessutom en reservering för en existerande 400 kV:s kraftledning.

Nylandsplanen 2050 samlar alla centrala markanvändningsteman som ska lösas i landskapsplanen. Nylands landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 2050 med tre olika beslut 25.8.2020. Helsingfors förvaltningsdomstol förbjöd genom ett interimistiskt beslut 22.1.2021 verkställigheten av besluten, eftersom det hade anförts besvär över landskapsplanen.

Till den del som besvären förkastades av förvaltningsdomstolen trädde Nylandsplanen 2050 i kraft 24.9.2021. Från de tidigare landskapsplanerna förblir beteckningarna för Natura 2000-områden och naturskyddsområden i kraft. Dessutom upphävde förvaltningsdomstolen en del av en planbestämmelse som gällde de nedre gränserna för storleken på stora detaljhandelsenheter i utvecklingszoner för tätortsverksamhet på annat håll än i huvudstadsregionen. I den fjärde etapplandskapsplanen förblev vindkraftslösningen i kraft.

I den landskapsplan som trädde i kraft är planområdet delvis utvecklingszon för tätortsverksamhet och ett område som styrs av de

allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen. Väster om planområdet har det anvisats ett behov av grönförbindelse enligt den gällande landskapsplanen och genom området har det anvisats en reservering för en kraftledning i stamnätet på 400 kV.

I landskapsplanen konstateras det att en utvecklingszon för tätortsverksamhet förutom boende, tjänster och arbetsplatser kan omfatta till exempel rekreations- och

skyddsområden, trafikleder och andra områden som behövs för trafiken, områden för samhällsteknisk försörjning och andra specialområden, områden för industriproduktion som passar in i omgivningen, jord- och skogsbruksområden samt vattenområden. I de allmänna bestämmelserna i landskapsplanen sägs att övergången till ett energisystem som är hållbart för klimatet ska främjas. I den mer detaljerade planeringen ska man främja hållbar användning av naturtillgångar, cirkulär ekonomi och bioekonomi, produktion av förnybar energi och utnyttjande av spillvärme.

För planområdet gäller generalplanen för Esbos norra delar, del I, som omfattar merparten av de två nordligaste storområdena i Esbo. Generalplanen vann laga kraft 1997. Planområdet är område för industri och upplagring (T) och rekreationsområde (V). Det har planerats en ny gatuförbindelse genom området. Gatuförbindelsen är planerad mellan Gunnarsvägen och en anslutning i Träskända (Hästkärrsvägen) och under Ring III till Kungsvägen. Dessutom finns en reservering för en existerande kraftledning. Väster om området har det anvisats ett behov av rekreationsförbindelse i nord-sydlig riktning mellan Ring III och Oitans friluftscentrum. Datacentrets funktioner planeras i generalplanens område för industri och upplagring.

I planområdet är en ny generalplan för norra och mellersta Esbo anhängig. Stadsfullmäktige godkände generalplanen 7.6.2021. I denna nya generalplan är planområdet ett område för näringsliv och industri som utvecklas som ett område för företag och arbetsplatser. I området får industri, lager och samhällsteknisk försörjning samt andra skrymmande arbetsplatser som inte stör miljön placeras.

Största delen av planområdet saknar detaljplan. I samband med detaljplanen görs det ändringar i Ring III:s vägområde. För detta gäller detaljplanen Pellasbacken (godkänd 7.9.2009) och Rönnebacka I A, ändring (godkänd 14.9.1993).

### **Myndighetssamråd**

Ett myndighetssamråd om detaljplanen enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen ordnades 27.3.2020.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 22.3–20.4.2021. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte på distans 29.3.2021. En videoinspelning från distansmötet kunde ses på projektsidorna under hela framläggningstiden.

Det kom in 14 anmärkningar om planförslaget, varav en hade 47 undertecknare. Anmärkningar inkom från flera olika naturorganisationer samt invånare i närområdet. Nästan alla som lämnat en anmärkning motsatte sig projektet eller ansåg åtminstone att projektet är för stort för området. I flera anmärkningar ansågs att Hästkärr är fel plats för ett datacenter. Tyngdpunkten i anmärkningarna låg på områdets

naturvärden, Oitans rekreationsvärden, verkningarna på landskapet, Naturaområdet, dagvatten och parkering.

Utöver anmärkningarna kom nio utlåtanden och tre ställningstaganden in om planförslaget. I utlåtandena och ställningstagandena ville man ändra elstationstomtens storlek och de planbestämmelser som gäller den, områdesreserveringen för pumpverket i området, bestämmelserna om dagvatten och bestämmelserna om belysning. I utlåtandena begärdes dessutom att bedömningen av detaljplanens verkningar på klimatet preciseras och att bedömningen av verkningarna också inkluderas i planbeskrivningen.

Efter den offentliga framläggningen av förslaget utvidgades ET-kvartersområdet som reserverats för elstationen i riktning mot området för kraftledning. Byggandet av elstationen förutsätter konstruktioner, stolparrangemang och stängsel som hör till elstationen runt den nuvarande kraftledningen. Området inhägnas som en helhet med den framtida elstationen. Storleken på det område som ska inhägnas har fastställts tillsammans med kraftledningsbolaget Fingrid. Helsingforsregionens miljötjänsters pumpstation i området anges i planen som ET-område i stället för den ungefärligt placerade byggnadsytan i förslagsskedet. Längs Hästkärrsvägen har en placering av fler allmänna parkeringsplatser undersökts och en del av vägområdet (LT) ändrades till ett gatuområde i stadens besittning. På planområdet möjliggjordes servicekörning i exceptionella situationer (h) via Hästkärrsporten om Hästkärrsslingan är ur bruk. En liten del av kvarter 65002 ändrades till grönområde, och till den delen planerades en ny gren för en friluftsled, via vilken även en eventuell servicekörning går. Rekreationsområdena i närheten av Ring III:s trafikområde ändrades till VL-2/s-områden där det på grund av buller inte får placeras känslig verksamhet. Planbestämmelserna om dagvatten, buller och belysning har kompletterats. Bedömningen av verkningarna på klimatet och projektets verkningar på klimatet har preciserats i planbeskrivningen utöver bedömningen av verkningarna på landskapet.

## **Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan**

### **Kvartersområden**

I detaljplanen har det föreslagits två kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T-1) som gör det möjligt att placera datacenterfunktioner på området. Enligt detaljplanen kan kvartersområdena också användas för andra industri- och lagerbyggnader.

Det norra kvartersområdet är 167 791 m<sup>2</sup> och dess byggrätt har anvisats enligt exploateringsgraden  $e = 0,60$ .

Det södra kvartersområdet är 111 754 m<sup>2</sup> och dess byggrätt har anvisats enligt exploateringsgraden  $e = 0,80$ . Det södra kvartersområdets exploateringsgrad är högre på grund av att det i området inte finns några faktorer som begränsar byggandet, till skillnad från det norra kvartersområdet. En del av det norra kvartersområdet ligger inom skyddsområdet för kraftledningar (va) som går genom området, där byggande inte är möjligt.

Byggnadshöjden i T-1-kvartersområdena har i detaljplanen begränsats enligt den högsta yttertakshöjden. Den högsta byggnadshöjden gör det möjligt att bygga datacenterbyggnader med två plan, men den försämrar dock ännu inte i betydande grad vyerna från kulturlandskapet, den befintlig bebyggelsen eller rekreationsområdet.

På de kanter som gränsar till kvartersområdets existerande skogsområden har det anvisats en 10 meter bred områdesdel vars klippställningar och skogiga karaktär ska bevaras i landskapet. På den norra kanten av det norra kvartersområdet har det anvisats en 15 meter bred områdesdel där det ska planteras träd som bildar en tät randzon. Syftet med randzonen är att minska projektets verkningar på landskapet i synnerhet sett från småhusområdet på norra sidan och kulturlandskapsområdet kring Bodom träsk. Dessutom har det i detaljplanebestämmelserna ålagts att kvartersområdena så naturligt som möjligt ska ansluta till grönområdena bredvid.

Bestämmelser om datacenterbyggnadernas gårdsplaner finns också i detaljplanen. Syftet med detaljplanen är att det mellan datacenterbyggnaderna uppstår trivsamma, större helheter av gårdsplaner som rytmiserar relativt stora industribyggnader. Enligt detaljplanen ska det bland annat planteras träd- och buskgrupper mellan byggnaderna. Dessutom ska de områden som inte används för trafik, service eller parkering planteras. Parkeringsplatserna ska dessutom indelas med träd och buskar för att undvika uppkomsten av stora och dominerande parkeringsplatser i landskapet.

T-2-kvartersområdet längs Ring III, som anges i planen, har i första hand planerats för Fortums värmepumpverk. Kvartersområdet är 12 215 m<sup>2</sup> och dess byggrätt har anvisats enligt exploateringsgraden  $e = 0,60$ . Utöver industri- och lagerbyggnader kan kvartersområdet användas för kontorsbyggnader eller för anordningar eller byggnader som betjänar energiförsörjningen. Under den fortsatta planeringen är det möjligt att värmepumparna som placeras på området placeras direkt i datacentrets byggnader och därmed frigörs T-2-kvartersområdet för annat bruk. I detta fall kommer det i området sannolikt att byggas en centraliserad kontorsbyggnad för hela området. Byggnadshöjden på kvartersområdet har styrts utifrån det faktiska användningsändamålet. Om det i området byggs en industribyggnad är byggnadshöjden begränsad enligt den högsta yttertakhöjden och därmed har industribyggnaden inte några betydande verkningar som försämrar landskapet eller stadsbilden. Om det i området byggs en kontorsbyggnad tillåts fem våningar. Om det i området byggs en kontorsbyggnad är det på grund av stadsbilden motiverat att den är högre än industribyggnaden, varvid byggnaden strukturerar stadsbilden för datacentrets kvartersområde.

ET-kvartersområdet är reserverat för Fingrids elstation. För området har det anvisats byggrätt på 3 000 v-m<sup>2</sup> och områdets byggnadshöjd har styrts enligt yttertaketets högsta höjdläge, som möjliggör en byggnad som är cirka 15 meter hög. Den elstation som placeras på området är en s.k. gaskopplingsstation, vilket innebär att den kan placeras i ett tekniskt sett mindre utrymme och att den också ser bättre ut i stadsbilden jämfört med en öppen kopplingsstation. Enligt planbestämmelserna ska byggnader och konstruktioner bilda en helhet med högklassig arkitektur och belysning i stadsbilden.

Det finns också planbestämmelser om andra byggnaders stadsbild. I planområdet ska byggnadernas fasadmaterial vara högklassiga, ha mörk huvudfärg och anpassa sig till det omgivande landskapet som är i naturtillstånd. Fasader och fasadmaterial som vetter mot Ring III ska vara av mycket hög kvalitet och prydliga med tanke på stadsbilden. Fasaderna ska livas upp med arkitektoniska medel. Denna bestämmelse gäller i första hand värmepumpsanläggningen vid Ring III.

Byggnaderna i T-1- och T-2-kvartersområdena ska till sina dimensioner bilda en helhet som passar in i omgivningen. Långa fasader ska uppdelas med skärmtak, fönsterytor, indragningar eller andra



motsvarande metoder. Målet är småskalighet i de stora industribyggnadernas utseende.

I T-1-kvartersområdena ska samma byggnadssätt och stil användas. Om kvartersområdet byggs stegvis, ska en helhetsplan för kvarteret presenteras i det första skedet.

### **Grönområden**

En stor del av detaljplanen har anvisats som närreklamationsområde, vars skogiga karaktär ska bevaras (VL-1/s). Grönområden som ligger närmast Ring III inom ett område med en bullernivå på över 55 dB har i detaljplanen anvisats som närreklamationsområden där bullerkänsliga funktioner inte får placeras och vars skogiga karaktär ska bevaras (VL-2/s). Eftersom det i de omgivande rekreatiomsområdena finns viktiga naturvärden och viktiga ekologiska korridorer har definitionen av närreklamationsområdena preciserats i hela området: "I området finns storvuxet trädbestånd, klippställar och områden där grön sköldmossa förekommer som ska bevaras. Ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas."

Nya friluftsleder har planerats till rekreatiomsområdena. Från Ring III till Oitans har det planerats en ny parallell friluftsled och ett skidspår (Hästkärrsstråket). Skidspåret ansluter sig till de befintliga friluftslederna genast efter att det gått under kraftledningarna som löper genom området. Friluftsleden fortsätter som en enhetlig rutt ända fram till slutet av Bodbacksvägen och fortsätter därifrån parallellt med skidspåret i riktning mot Oitans friluftsområde.

Den regionala ekologiska korridoren i västra delen av planområdet har i sin helhet anvisats som närreklamationsområde (VL-1/s och VL-2/s). För den plats där Ring III korsas har det i detaljplanen lagts till en beteckning för en ekologisk korridor (e-2). I planområdet har det reserverats plats för en planskild förbindelse som också fungerar som en ekologisk korridor och rekreatiomsförbindelse. Förbindelsen kan byggas som en under- eller överfart och den ska vara tillräckligt bred.

Förbindelsen för flygekorren genom planområdet har tryggats i detaljplanen. Mellan de kvartersområden som reserverats för datacentret har det anvisats ett cirka 120 meter brett närreklamationsområde där ekologiska korridorer ska tryggas (VL-2/s). i vilket avverkningen av träd ska vara kontrollerad. För förbindelsen för flygekorren finns också vid Ring III och den nya Hästkärrsslingan i detaljplanen beteckningen eko-1. Beteckningen säkerställer att trädbeståndet kring vägarna ska beaktas när vägar byggs och istandsätts. Förbindelsen för flygekorren har i ledningsgatan beteckningen eko-2 som i övrigt är identisk med beteckningen eko-1, men som sista mening i bestämmelsen konstateras följande: "När en kraftledning begränsar plantering och/eller bevarande av träd ska förbindelsen stödas med konstruktioner, så som hoppstolpar för flygekorren."

De områden i närreklamationsområdet där grön sköldmossa förekommer har i detaljplanen beteckningen s-1.

Vid Ring III har det reserverats ett skyddsgrönområde (EV) för sänkor som fördröjer avrinningen av dagvatten från allmänna områden. Dessutom fungerar området som skyddsområde för kraftledningar som i huvudsak går genom området.

### **Trafik och parkering**

Fordonstrafiken till området kommer i enlighet med nuläget att gå genom Träskändaknutens planskilda anslutning inom Ring III:s trafikområde. Även Grundträskvägen, som är parallellgata med Ring III, och Auroraporten, som kommer från Klappträsk, fungerar som trafikförbindelser till området.

I detaljplanen kommer de nuvarande vägområdena Hästgränden och Hästkärrsvägen att ändras till gator som ägs av staden. I utredningsplanen för kommunaltekniken som utarbetats parallellt med detaljplanen har det för planområdet anvisats en ny gata för ett kort avsnitt av Paciusvägen mellan Hästkärrsvägen och Bodbacksvägen samt en cirka 700 meter lång ny gatuförbindelse. Hästkärrsslingan, mellan datacenterkvarteret och Ring III. Efter vändplatsen i västra delen av Hästkärrsslingan upphör gatuområdet och körförbindelsen fortsätter som en intern förbindelse till det södra datacenterkvarteret.

Vid Hästkärrsslingan, som byggs i området, byggs en kombinerad gång- och cykelbana som i öster förenas med Hästkärrsvägens befintliga gång- och cykelbana. Från gång- och cykelbanan kommer förbindelser att leda till närheten av byggnadernas huvudingångar. I planläggningsarbetet har särskild uppmärksamhet ägnats åt befintliga friluftsleder och bevarandet av dem samt åt planeringen av nya leder.

Det eventuella tredje körfältet på Ring III har beaktats genom att gränsen för vägområdet på norra sidan av Ring III har flyttats utåt på hela sträckan i planområdet. Den nya gränsen har dragits 30 meter från mittlinjen på det nuvarande körfältet på Ring III. Dimensioneringen har tillsammans med närings-, trafik- och miljöcentralens myndigheter ansetts vara tillräcklig med tanke på framtida platsreserveringar.

Parkeringen i planområdet sker på tomten på marknivå och är spridd runt planområdet i närheten av byggnadsmassorna. Dessutom finns det i början av Hästkärrsslingan ett större parkeringsområde som huvudsakligen är avsett för parkering för besökare.

Allmän parkering har anvisats i norra delen av planområdet i närheten av anslutningen mellan Paciusvägen och Bodbacksvägen, där det finns ungefär tio parkeringsplatser. Det har ansetts finnas behov av allmän parkering i området, eftersom Oitans friluftsleder och skidspår finns i närheten och i nuläget har bilar parkerats längs vägarna.

De arrangemang för allmän parkering som föreslogs i samband med förslaget till detaljplan ansågs i anmärkningarna vara otillräckliga. Därför har det i gatukartan som bifogats planen föreslagits ytterligare 20 bilplatser längs gatan på Hästkärrsvägens kommande gatuområde. Redan i nuläget finns det vid Hästkärrsvägen bilplatser som anvisas med vägmärken, och dimensioneringen av den kommande gatan gör det möjligt att låta bilplatserna längs gatan kvarstå och eventuellt utöka dem. Dimensioneringen av den nya gatan Hästkärrsslingan, som leder till datacenterkvarteren, möjliggör vid behov parkering längs gatan. Enligt stadsteknikcentralen och trafikhanteringen är det möjligt att utöka den allmänna parkeringen på ovan nämnt sätt.

Linje 225(K) mellan Alberga och Högnäs som för närvarande går till området kommer också i framtiden att vara den huvudsakliga kollektivtrafiklinjen i området. Enligt en uppskattning av Helsingforsregionens trafik (HRT) är det sammanlagda antalet nuvarande och framtida invånare i Hästkärrsbergets planområde och i Högnäs norr om planområdet inte så stort att det skulle medföra ett särskilt tryck på att öka utbudet av kollektivtrafik.

## **Byggrätt**

Detaljplaneområdets totala areal är cirka 104,31 hektar, av vilka 31,8 hektar är kvartersområde. Utöver kvartersområden reserveras gatu-, trafik- och rekreationsområden. Största delen av planområdet, 52,76 hektar, är närrekreationsområde vars skogiga karaktär ska bevaras och ekologiska korridorer som löper genom området ska tryggas (VL-1/s). Rekreationsområden i närheten av Ring III:s trafikområde (VL-2/s) omfattas av samma bestämmelser, men på dem får det inte placeras funktioner som är känsliga för trafikbuller.

Den totala våningsytan är 199 852 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten består av 189 523 v-m<sup>2</sup> för datacentrets byggnader, 3 000 v-m<sup>2</sup> för elstationens byggnader och 7 329 v-m<sup>2</sup> för värmepumpverkets byggnader.

Byggrätten i planområdet ökar med 199 852 v-m<sup>2</sup>.

### **Detaljplanens ekonomiska verkningar**

Det har gjorts en översiktsplan för kommunaltekniken, enligt vilken kostnaderna för att bygga infrastrukturen i området uppgår till 2,6 miljoner euro (moms 0 procent).

Stadens inkomster består huvudsakligen av försäljning av stadens markområden till projektet, uppskattningsvis några tiotals miljoner euro. Dessutom finns det privata markägare och de markanvändningsavtal som ingås med dem ger staden inkomster. Enligt en preliminär granskning täcker inkomsterna av markförsäljning och markanvändningsavtalen stadens kostnader för kommunalteknik. En stor investering i ett datacenter är alltid också av stor samhälllig och samhällsekonomisk betydelse. Stora investeringar ger upphov till många nya arbetstillfällen och utbildningsmöjligheter. En enskild investering i ett datacenter kan till och med vara i miljardklassen och dess sysselsättningseffekter är betydande. Detta medför rikligt med skatteinkomster för staden. Projektets ekonomiska konsekvenser är mycket positiva.

### **Avgifter**

Sökanden betalade den 2.9.2020 60 procent av kostnaderna för detaljplanen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen.

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 22.10.2021.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 01.11.2021 § 382

## **Förslag**

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal som undertecknades 26.10.2021 och föravtal om marköverlåtelse mellan staden och Fortum Power and Heat Oy,

2

berättigade stadsmiljödirektören att underteckna avtalet om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalet samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i detta,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända och därtill hörande detaljplaneändring, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, ändrad 22.10.2021, område nr 633300.

## Behandling

Ulla Palomäki avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades och beslut fattades (28 § 1 mom. 1 punkten i part, förvaltningslagen).

Tiina Elo lämnade understödd av Kajava m.fl. följande förslag till tillägg:

”En ny punkt 4: uppmanar stadsplaneringscentralen att som kompensation för förlusten av kolsänkor och naturvärden omedelbart inleda en utredning om ett kompensationsprojekt enligt stadsplaneringsnämndens beslut, där ett eller flera objekt i närheten av Hästkärrsberget anvisas till naturskyddsområde som är betydligt större och vars natur är minst lika värdefull jämfört med de områden som går förlorade när datacentret byggs. Utredningen ska under våren 2022 lämnas till stadsplaneringsnämnden för behandling och för kännedom till stadsstyrelsen.”

Kajava föreslog bordläggning av ärendet.

Aaltonen lämnade understödd av Katainen m.fl. följande tilläggsförslag:

”Ny beslutspunkt 5: uppmanar idrottstjänsterna att se till att projektet inte försämrar nätverket av skidspår i Oitans och utreda möjligheterna och behoven att förlänga skidspåren så att de bättre lämpar sig för tävlingar.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att Kajavas förslag till bordläggning förföll i brist på understöd.

Ordföranden frågade om Tiina Elos tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom förslaget rönste motstånd, konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt Elos förslag med 12 röster mot 1 och 2 borta. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden frågade om Aaltonens tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

## Beslut

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal som undertecknades 26.10.2021 och föravtal om marköverlåtelse mellan staden och Fortum Power and Heat Oy,

2

berättigade stadsmiljödirektören att underteckna avtalet om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalet samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i detta,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända och därtill

hörande detaljplaneändring, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, ändrad 22.10.2021, område nr 633300.

4

uppmantar stadsplaneringscentralen att som kompensation för förlusten av kolsänkor och naturvärden omedelbart inleda en utredning om ett kompensationsprojekt enligt stadsplaneringsnämndens beslut, där ett eller flera objekt i närheten av Hästkärrsberget anvisas till naturskyddsområde som är betydligt större och vars natur är minst lika värdefull jämfört med de områden som går förlorade när datacentret byggs. Utredningen ska under våren 2022 lämnas till stadsplaneringsnämnden för behandling och för kännedom till stadsstyrelsen,

5

uppmantar idrottstjänsterna att se till att projektet inte försämrar nätverket av skidspår i Oitans och utreda möjligheterna och behoven att förlänga skidspåren så att de bättre lämpar sig för tävlingar.

## Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 30.09.2021 § 143

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 633300,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget i stadsdel 65 Högnäs och 63 Otnäs och därtill hörande detaljplaneändring, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, ändrad 9.6.2021, område nr 633300.

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 12 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 13 100 euro, i samband med detta beslut.

## Behandling

Sammallahti var jävig och lämnade mötet och ersattes av ersättare Pirhonen under behandling av och beslut om ärendet.

Nevanlinna lämnade understödd av Kivekäs följande förslag till tillägg: "En ny punkt 4: Som kompensation för förlusten av kolsänkor och naturvärden inleder stadsplaneringscentralen omedelbart en utredning om ett kompensationsprojekt där ett eller flera objekt i närheten av Hästkärrsberget anvisas till naturskyddsområde som är betydligt större och vars natur är minst lika värdefull jämfört med de områden som går förlorade när datacentret byggs. Naturskyddsområdets eller områdenas läge och genomförande föreläggs i mån av möjlighet för beslut samtidigt med följande beslut om datacenterprojektet.

Motivering: Byggandet av datacentret har med fog väckt oro över förlust av naturvärden, och om projektet genomförs går relativt stora naturområden och kolsänkor förlorade. Detta kan jämnas ut genom att

staden i enlighet med goda kompensationsprinciper grundar ett naturskyddsområde som är större än det område som går förlorat.”

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det förelåg ett understött förslag till tillägg och att det därför krävs omröstning. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "Ja" och de som stöder Nevanlinnas tilläggsförslag röstar "Nej".

5 röstade ja och 8 röstade nej. Ordförande konstaterade att stadsplaneringsnämnden godkänt Nevanlinnas tilläggsförslag med rösterna 8 mot 5.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

## Beslut

Föredragandens förslag med tillägg av nämnden godkändes efter omröstning enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 633300,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget i stadsdel 65 Högnäs och 63 Otnäs och därtill hörande detaljplaneändring, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, ändrad 9.6.2021, område nr 633300.

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 12 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 13 100 euro, i samband med detta beslut.

4

Som kompensation för förlusten av kolsänkor och naturvärden inleder stadsplaneringscentralen omedelbart en utredning om ett kompensationsprojekt där ett eller flera objekt i närheten av Hästkärrsberget anvisas till naturskyddsområde som är betydligt större och vars natur är minst lika värdefull jämfört med de områden som går förlorade när datacentralen byggs. Naturskyddsområdets eller områdenas läge och genomförande föreläggs i mån av möjlighet för beslut samtidigt med följande beslut om datacenterprojektet.

Stadsplaneringsnämnden 18.02.2021 § 31

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för Hästkärrsberget, område nr 633300.

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget och därtill

hörande detaljplaneändringar i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, område nr 633300.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

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

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkänns enhälligt.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde 3.3.2021.

Stadsplaneringsnämnden 03.03.2021 § 41

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för Hästkärrsberget, område nr 633300.

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändringar i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, område nr 633300.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

Under diskussionen lämnade ordföranden understödd av Kivekäs följande tilläggsförslag: "Nämnden beslutar att det ordnas ett invånarmöte och utser en ordförande för mötet."

Kivekäs föreslog understödd av Hentunen Jouni J. Särkijärvi till ordförande för invånarmötet.

Nevanlinna föreslog understödd av Saramäki en ny punkt 4: "Nämnden beslutar att planbestämmelserna och planbeskrivningen ändras så att det inom planområdet inte inleds avverkning eller andra förberedelser för byggande innan ett bindande beslut har fattats om genomförandet av projektet och detaljplanen har vunnit laga kraft. Nämnden beslutar vidare att planbestämmelserna och planbeskrivningen ändras så att det i dem tydligt konstateras att detaljplanen endast tillåter genomförande av ett datacentersprojekt, inte vilken industri- och lagerverksamhet som helst."

Nevanlinna lämnade understödd av Karimäki följande förslag till ändring: "Kvarter 65003 på plankartan ändras så att plankartan vid kvarterets västra kant motsvarar illustrationen i fråga om följande planbestämmelser: "Områdesdel som ska planteras." "Områdesdel där det ska planteras träd som utgör en tät randzon." "Områdesdel, vars klipp hållar, områden där grön sköldmossa förekommer och skogiga karaktär i landskapet ska bevaras." "Klipp hållarna, områdena där grön sköldmossa förekommer och trädbeståndet ska skyddas under byggtiden."

Nevanlinna föreslog understödd av Partanen en ny punkt 5: "Nämnden förutsätter att stadsplaneringscentralen i samarbete med miljöcentralen omedelbart inleder en detaljplaneändringen för en kompensation av förlusten av kolsänkor. I detaljplaneändringen anvisas ett eller flera objekt i närområdet till naturskyddsområde som är betydligt större och vars natur är minst lika värdefull jämfört med de områden som går förlorade när datacentret byggs. Naturskyddsområdets eller områdenas läge och genomförande föreläggs i mån av möjlighet för beslut samtidigt med följande beslut om datacenterprojektet."

Efter att diskussionen hade avslutats konstaterade ordföranden att det hade lagts fram understödda förslag om ordnande av ett invånarmöte och om mötets ordförande och frågade om förslagen kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden enhälligt godkände förslaget om att ordna ett invånarmöte och utsett Särkijärvi till ordförande för mötet.

Ordföranden konstaterade vidare att det hade lagts fram två understödda tilläggsförslag och ett understött ändringsförslag, om vilka mötet måste rösta separat. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder tilläggsförslagen röstar "nej".

Vid den första omröstningen, föredragandens förslag mot Nevanlinnas förslag till punkt 4, föll rösterna 7 mot 6 och ordföranden konstaterade att mötet godkände föredragandens förslag.

Vid den andra omröstningen, föredragandens förslag mot Nevanlinnas förslag 3.6, föll rösterna 6 mot 5 och 2 blanka och ordföranden konstaterade att mötet godkände föredragandens förslag.

Vid den tredje omröstningen, föredragandens förslag mot Nevanlinnas förslag till punkt 5, föll rösterna 7 mot 4 och 2 blanka och ordföranden konstaterade att mötet godkände föredragandens förslag.

Röstningslistorna bifogas till protokollet.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes efter omröstning med nämndens tillägg. Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för Hästkärrsberget, område nr 633300.

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Hästkärrsberget och därtill hörande detaljplaneändringar i stadsdel 65 Högnäs och 63 Träskända, ritning nr 7301, daterad 18.2.2021, område nr 633300.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna,

4

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utkastet till detaljplan och detaljplaneändring. Till mötets ordförande valdes Jouni J. Särkijärvi.

## Beslutshistoria



**Bilaga**

- Äänestyslista § 154

**Tilläggsmaterial**

- Hästkärrsberget, planbestämmelser
- Hästkärrsberget, plankarta
- Hästkärrsberget, uppdaterad detaljplan

**För kännedom**