

Fullmäktige 13.12.2021 § 175

§ 175

## **Godkännande av detaljplaneändringen Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, område nr 420123**

Beredning och upplysningar:  
Partanen Jussi  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
Peltola Katariina  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändring Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021, ändrad 27.10.2021, område nr 420123.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

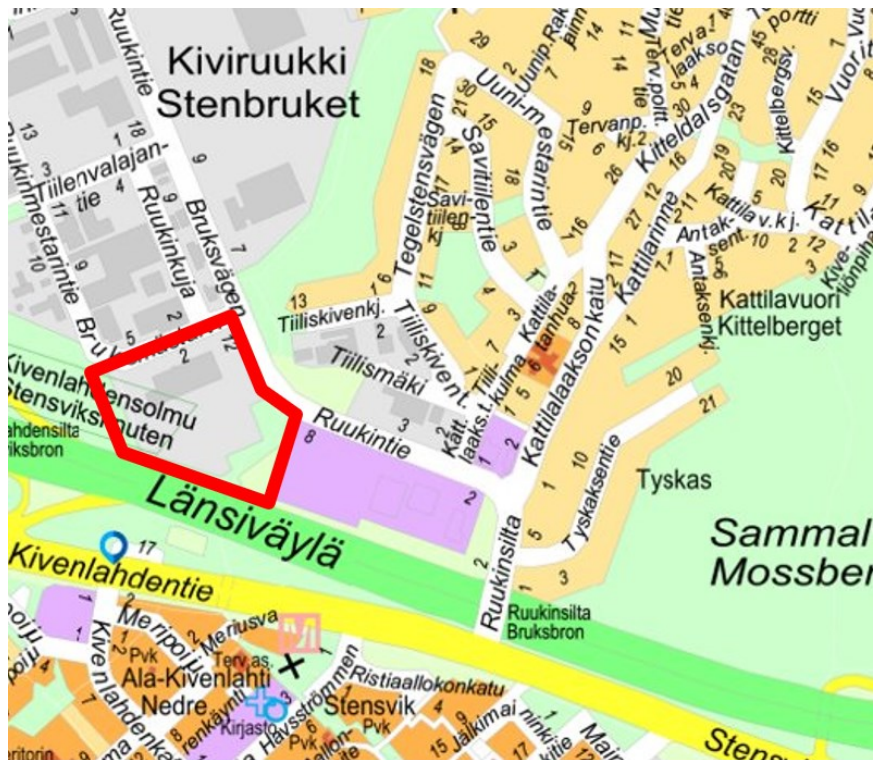
### **Redogörelse**

I södra delen av Stenbruket planeras ett mångsidigt instituts-, forsknings- och kontorskvarter samt förbindelser från Stensbruksplatsen och Stenbruksgatan till Stensviks metrocentrum. I området håller man på att genomföra projektet Cleantech Garden, där ett kompetenskluster för bioekonomi och cirkulär ekonomi utvecklas.

Skyddsområdet Stenbruksparken omvandlas till Stensbruksplatsen som blir Stenbrukets urbana hjärta och en koppling till Stensviks metrocentrum.

Den nya byggrätten i kvarter 42004 är 65 263 v-m<sup>2</sup> och kvarterets nya exploateringsgrad är 1,44. Den totala byggrätten i kvarteret ökar med 37 700 v-m<sup>2</sup>.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till detaljplaneändringen Brukssveden som omfattar kvarter 42004 samt närrekreationsområde och skyddsområde i stadsdel 42 Bastvik, område nr 420123.

### **Initiativ och aktualisering**

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av det privata projektet Cleantech Garden som styrs av utbildningssamkommunen Omnia samt av Esbo stads tomtenhet. Projektet har beviljats en planeringsreservering. Logicor Oy som äger mark i norra delen av kvarter 42004 ansökte våren 2021 om ändring av detaljplanen för ändring av tomtanslutningar och bilplatsnormen vid den gemensamma planeringen av campuskvarteret. Aktualiseringen meddelades 24.6.2020.

### **Program för deltagande och bedömning**

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 24.6.2020.

### **Planområdets nuläge**

Planområdet är beläget på en central plats i Stenbrukets södra del, vid Västerleden och norr om Stensviks metrocentrum. I planområdet finns för närvarande forskningslokaler för VTT Bioruukki, obebyggd och delvis trädbevuxen tomtmark som används temporärt som jorddeponi samt skyddsgrönområde.

I området byggs för tillfället två nya huvudleder som förnyas under Västerleden mellan Stensviks metrocentrum och Stenbruket. Vägporten Tschetschulinporten fungerar som huvudsaklig förbindelseled för gång- och cykeltrafik till metrocentrumet samt som en viktig rekreativ förbindelse mellan Stensvik och Strandpromenaden i söder och Centralparken i norr. I planområdet kommer en ny gata, Stenbruksgatan som går under Västerleden mellan Stenbruket och Stensviks metrocentrum. På Stensviks sida pågår byggandet av gatans södra ände och en vägport under Västerleden.

Söder om planområdet löper Västerleden och söder om denna ligger Stensviks metrocentrum, till vilket planområdet ansluter sig i stadsbilden och funktionellt.

Öster om planområdet går gång- och cykelbanan som fortsättning på Tschetschulinporten och öster om planområdet ligger för närvarande en affärsbyggnad med parkeringsplats.

Norr om området ligger Stenbrukets industriområde.

Väster om området ligger Bruksbacken, ett bergigt skogsområde och en hundrastplats.

## **Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen**

### **Landskapsplanen**

I Nylands landskapsplan är planområdet område för tätortsfunktioner som ska förtätas samt område för tätortsfunktioner.

Den aktuella Nylandsplanen 2050, som ersätter den nuvarande landskapsplanen, har meddelats verkställighetsförbud så länge besvären behandlas. I det planförslag som landskapsstyrelsen godkände 7.12.2020 och som förbjudits verkställighet har området anvisats som kärnzon i huvudstadsregionen i närheten av metrostationen.

Detaljplaneändringen följer den gällande landskapsplanen och Nylandsplanen 2050 och stöder för sin del målen för att förtäta stadsstrukturen som grundar sig på kollektivtrafiken.

### **Generalplan**

I generalplanen för södra Esbo är planområdet industriområde som ska utvecklas. Öster om planområdet finns ett rekreationsområde och en rekreationsförbindelse. Genom planområdet leder en spårvägsförbindelse ovan jord.

För planområdet pågår beredningen av delgeneralplanen Stenbruket. I målen för delgeneralplanen Stenbruket som stadsstyrelsen godkände 14.1.2019 konstateras bland annat att det utöver boende planläggs områden för näringsverksamhet, utbildning och forskning som också främjar klimatarbetet, såsom ett innovationskluster för miljövänlig teknik, ekonomi baserad på bioteknik och cirkulär ekonomi.

I förslaget till delgeneralplan föreslås det att området söder om planområdet nära metrocentrumet ska vara arbetsplatsområde samt område för service och förvaltning (TP/P). På området får dessutom placeras skol- och undervisningsverksamhet samt forskningsverksamhet som inte stör miljön. Den norra delen av planområdet ska bli ett arbetsplatsområde (TP1) där forsknings-, utvecklings- och försöksverksamhet inom bioekonomi och cirkulär ekonomi tillåts och där det finns en anläggning för omfattande hantering och upplagring av farliga kemikalier. Vid utvecklingen av verksamheten ska den i planen anvisade omgivande markanvändningen beaktas.

I södra delen av planområdet föreslås en öppen plats som ska byggas parklik och grönskande och som utgör en del av den centrala friluftsleden mellan Centralparken och Strandpromenaden. En reservering för stomförbindelsen för kollektivtrafiken löper norr och öster om planområdet och rekreationsområdet mellan Bruksvägen och Västerleden ändras till en öppen plats. En del av planområdet är

skyddszon, ett riskområde. Inom skyddszonen får det inte placeras flervåningshus eller andra känsliga objekt. Skyddszonen hänför sig till VTT Bioruukki i norra delen av planområdet.

I delgeneralplanens allmänna bestämmelser föreskrivs följande: Vid den fortsatta planeringen och de olika byggetapperna ska aktuella olycksrisker och skyddszonernas omfattning beaktas. Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska utnyttjande av förnybara energikällor och spillenergi samt produktion av förnybar energi främjas. Vid placeringen av markanvändningsändamål ska energiekonomin beaktas. I disponeringen av byggnadsmassor ska utnyttjande av passiv och aktiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva medel beaktas. På området ska, per delområden eller kvarter, lösningar för avkylning och avsvalkning eftersträvas. Beredskap för klimatförändringen och ekosystemtjänster (mångsidig nytta av naturen för oss) ska tryggas med naturbaserade lösningar såväl i allmänna områden som i kvarteren.

I de allmänna bestämmelserna pågår beredningen av följande preciseringar: I detaljplaneringen ska en högklassig gång- och cykelmiljö främjas i området med betoning på smidiga förbindelser till tjänsterna och metrostationen. Översvämningsrutterna ska säkerställas när markanvändningen preciseras. Vid planläggning, övrig planering och byggande ska statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån (993/1992) följas. Vid planering av boende och annan verksamhet som är känslig för luftkvaliteten vid trafiklederna ska luftkvalitetszonerna beaktas.

Detaljplaneändringen följer delgeneralplanen.

Detaljplaneändringen strider inte mot den gällande generalplanen, eftersom användningsändamålen i ändringen är lämpliga för den centrala placeringen invid metron på kanten av industriområdet (T), de stöder de befintliga industri- och forskningsfunktionerna och de möjliggör inte dimensionering av handel eller boende som strider mot generalplanen eller boende som vore problematiskt på den platsen. Detaljplaneändringen gäller endast en liten, om än central, del av den omfattande och allmänt hållna reserveringen T och av tomtreserven.

## **Detaljplan**

I planområdet gäller detaljplanen Stensviks industriområde, ändring.

Området norr om kvarter 42004 är kvartersområde för industribyggnader (TT-1). Byggrätten är 13 263 v-m<sup>2</sup> och har i huvudsak använts för forsknings-, laboratorie- och kontorslokaler. Området söder om kvarteret är kvartersområde för affärsbyggnader. I området får en storenhet för handel med utrymmeskrävande specialartiklar placeras (KM-1). Byggrätten är 14 300 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten har inte använts.

Kvarter 42004 gränsar till Bruksmästarvägens och Bruksvägens gatuområde, närrekreationsområdet Bruksbacken och skyddsgrönområdet Stenbruksparken. Genom skyddsgrönområdet leder en gång- och cykelbana via vägporten Tschetschulinporten till Stensviks metrostation. På närrekreationsområdet och i huvudsak på skyddsgrönområdet planläggs en hundrastplats.

Nordost om planområdet pågår detaljplaneändringen Tegelbacksbrinken där det planläggs kvarter för flervåningshus. Detaljplanen för Stensviks metrocentrum söder om Västerleden har nyligen vunnit laga kraft. Den möjliggör hög exploatering och centrumlikt kompletteringsbyggande längs Västerleden.

## Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagd enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 31.5–29.6.2021. Tolv utlåtanden och ställningstaganden lämnades in. Inga anmärkningar lämnades in.

I utlåtandena gavs rikligt med anvisningar för den fortsatta planeringen. Följande helheter kommenterades i utlåtandena:

- Samordning av kemikalieverksamheten och markanvändningen
- Användningsändamål och dimensioneringen av lokaler för handel
- Trafikbuller
- Planering av områdena för cykling och gång på Stenbruksplatsen, reservering för ett översvämningrör inom kvarteret
- Beaktande av naturen och de ekologiska korridorerna
- Överensstämmelse med den gällande generalplanen och den under arbete varande generalplanen

### Ändringar i det framlagda planförslaget

Utifrån utlåtandena, arbetsmöten med remissinstanserna och e-postdiskussioner gjordes följande utredningar och ändringar av teknisk natur i detaljplaneförslaget:

- Beteckningen C-1, området för centrumfunktioner, ändrades till KTY-1, kvartersområde för kontorsbyggnader. Användningsändamålet är detsamma. Den nya beteckningen motsvarar bättre ändamålet som begränsas till handel och boende och säkerställer att markanvändningen begränsas så att den lämpar sig för området. Det preciserade användningsändamålet stämmer överens med den gällande generalplanen och delgeneralplanen Stenbruket och lämpar sig bättre i närheten av olycksriskerna.
- Den tillåtna byggrätten för och kvaliteten på handel i kvartersområdet KTY-1 begränsas i planbestämmelserna. Den nya största byggrätten för handel är 2 000 v-m<sup>2</sup> och byggrätten för en enskild affärslokal högst 1 000 v-m<sup>2</sup>. Friliggande, låga affärsbyggnader får inte byggas, utan affärslokalerna ska integreras i andra byggnader, till exempel på gatuplanet.
- Rapporten om beräkning av olycksriskerna vid kemikalieverksamhet uppdaterades. Frågan diskuterades med de myndigheter som övervakar kemikalieverksamhet och markanvändning (miljöcentralen, Västra Nylands räddningsverk, närings-, trafik- och miljöcentralen) och planbestämmelserna preciserades. På basis av utredningarna och bestämmelserna är planlösningen hälsosam och säker.
- Bullerutredningen uppdaterades. Bullerbestämmelserna preciserades och användningsändamålen/byggnadsytorna inom trafikbullerzonen anpassades till bullret.
- Stenbruksrenen som ansluter sig till Stenbruksplatsen ändrades till gatuområde (tidigare VP-1), bland annat på grund av bullernivån i området
- Till bestämmelserna om byggnadssättet har fogats en skyldighet att beakta fågelbeståndet i fråga om glasytor i byggnader som är över 20 meter höga.
- I bestämmelserna för TT-1-området förutsätts också att ett trädbestånd som växer sig stort. Genom denna ändring stärks det byggda kvarterets roll i det ekologiska nätverket, trädbeståndet kan fungera som en eventuell sekundär stödjande flygekorrbindelse och den förbättrar områdets stadsbild
- Dessutom gjordes en del små ändringar: en eventuell förorening av grundvattnet beaktades, vyerna över Stenbruksplatsen beaktades i byggnadsytorna, parkering och parkeringsanläggningar placerades i

de sydvästra delarna av kvarteret där de passar bättre i stadsbilden och plats reserverades för ett översvämningssrör.

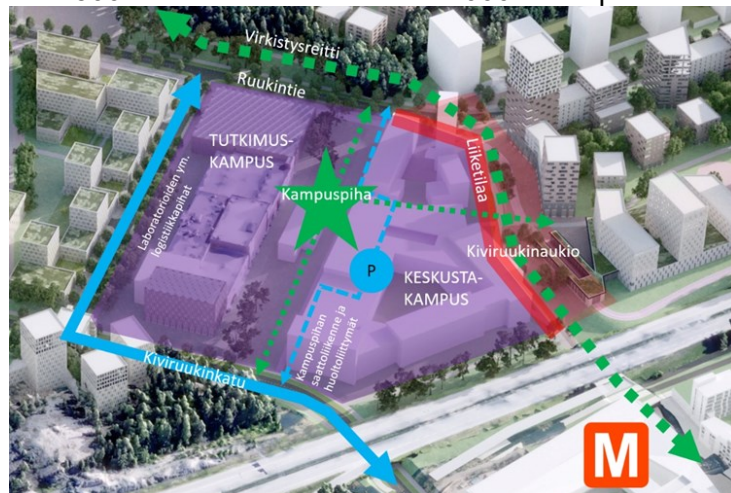
Ändringarna begränsar markanvändning och preciserar bestämmelserna som styr genomförandet, men möjliggör inte annan markanvändning än i den plan som var offentligt framlagd. Ändringarna är av teknisk natur. Ett utkast till kvarterplan som tidigare var offentligt framlagt med detaljplaneförslaget och fungerade som illustrationsmaterial överensstämmer med alla nämnda ändringar.

### Förslaget till ändring av detaljplanen

Detaljplaneändringen möjliggör ett modernt kompetenskluster inom utbildning, forskning och företagsverksamhet i kvarter 42004. Målet är att kvarteret blir en betydande livskraftsfaktor för Stenbruket som utvecklas. Denna ökar området arbetsplatskvot i omedelbar närhet av Stensviks metrocentrum. I kvarteret har det planlagts en mångsidig helhet. Gatuplanet ska vara aktivt och funktionellt. Detta eftersträvas genom att bland annat anvisa affärs- och servicelokaler och entréhallar som vetter ut mot Stenbruksplatsen. Byggnaderna ska utgöra ett landmärke som ger området identitet, ett campus i centrum. Över kvarteret har det utarbetats en kvarterplan (utkast, APRT Oy 2021).

I figuren nedan visas huvudprinciperna för reserveringarna ovanpå en illustration av delgeneralplanen Stenbruket: Stenbruksplatsen bildar områdets urbana hjärta. Platsen blir grönskande och den blir en central förbindelseled mellan Strandpromenaden och Centralparken och en port från metrocentrumet till Stenbruket

- Stenbruksgatans sträckning möjliggör ett kopplat kvarter för kompetensklustret
- Mitt i kvarteret ligger en campusgård, en bilfri mötesplats. Samtidigt utgör den en reserv för en utvidgning av kompetensklustret i framtiden
- Den nya byggrätten är 52 000 v-m<sup>2</sup>. Det räcker för att placera 1100–2500 arbetstillfällen och över 2 000 studieplatser i kvarteret



Stenbruket blir områdets urbana, funktionellt mångsidiga hjärta, den södra porten till Stenbruket. De södra delarna av Stenbruksplatsen fungerar i landskapet som en port till Stenbruket från Västerleden och från Tschetschulinporten. Vid Västerleden ska det finnas skyddande och avgränsande växtlighet. Stenbruksplatsens norra delar, som ligger längre bort från trafikbullret, fungerar som stadsbornas vardagsrum och som uterum för det blivande campuset. Målen för Stenbruksplatsens stadsbild presenteras i den närmiljöplan (Näkymä Oy 2021) som utarbetats i samband med detaljplaneringen samt i översiktsplanen för kommunaltekniken (AFRY Oy 2021).

Byggandet av Stenbruksgatan, som går under Västerleden söder om planområdet, pågår. En fortsättning på Stenbruksgatan har planlagts enligt förslaget till delgeneralplan så att den kringgår kvarteret 42004 till Bruksmästarvägen, varvid kvarteret blir en enhetlig och flexibel helhet som möjliggör ett omfattande campus.

## Närings- och tjänster

Detaljplaneändringen möjliggör placeringen av kompetenskluster i Stenbruket. Detaljplaneändringen möjliggör ett flexibelt och väl kopplat genomförande av kompetensklustret. Utvecklingen av kompetensklustret ska utgöra draghjästen för förnyelsen av näringarna i Stenbruket och arbetsplatskvoten, vilket har en betydande inverkan också på utvecklingen av näringarna i området kring Stenbruket och Stensviks metrocentrum. Detaljplaneändringen möjliggör ett flexibelt och väl kopplat genomförande av kompetensklustret.

I samband med delgeneralplanen Stenbruket gjordes en utredning av näringar i zonen längs metron (stadsplaneringscentralen 2020). I utredningen identifieras ett särskilt behov av att höja arbetsplatskvoten i metrons västra ände och i Esbos västra del. Kompetenskluster i planområdet har en viktig roll vid uppnåendet av målet.

Verkningarna på tjänster och näringar har uppskattats bland annat med hjälp av ovan nämnda utredning, servicedesignen för konceptet Cleantech Garden och kvartersplanen.

Detaljplaneändringen möjliggör mångsidiga lokaler för arbetsplatser. Arbetstillfällenas täthet varierar: utrymmeskravet för ett arbetstillfälle på kontor avviker t.ex. från utrymmeskravet i ett forskningslaboratorium, men bägge eftersträvas i kompetensklustret.

Antalet nya arbetstillfällen uppskattas till 1 100–2 500 och antalet studieplatser till över 2 000.

I det första skedet av genomförandet, 2022–2025, är målet för projektet Cleantech Garden att i kvartersområdet KTY-1 bygga ett centrum för yrkesinriktade studier, ett vuxengymnasium och studier inom arbetarinstitutet, cirka 18 000 v-m<sup>2</sup>, 250 arbetstagare och 2 000 studerande samt ett kontorshus, cirka 6 000 v-m<sup>2</sup>, 400 arbetstagare. VTT Bioruukki har som mål att bygga en ny flygel på forskningsinstitutet öster om kvartersområdet TT-1.

I det andra skedet av genomförandet, fram till år 2030, är målet för Cleantech Garden att bygga resten av lokalerna i enlighet med efterfrågan för kontor och forskning samt som arbetsplatser för kultur, tjänster och handel. Enligt målet byggs en byggnad för kontor eller forskning per år.

Det möjliggörs också kultur-, service- och affärslokaler i anslutning till campuset, sammanlagt 15 600 v-m<sup>2</sup>. Av denna byggrätt ska 1 000 v-m<sup>2</sup> genomföras som affärslokaler i gatuplanet på den sida av byggnadsytan som vetter mot Stenbruksplatsen. Byggrätten för lokaler för handel är högst 2 000 v-m<sup>2</sup>. Service- och affärslokalerna mot Stenbruksplatsen stärker livligheten i stadsrummet och öppnar campus för stadsborna.

På basis av målen för planändringen och verksamheten, om den utvecklas som hittills, har antalet arbetstillfällen i TT-1-kvartersområdet i samråd med aktören uppskattats till cirka 80–100 arbetstillfällen.

Stävande av klimatförändringen, beredskap inför den och energihushållning

Vid beredningen av detaljplaneändringen och i bedömningen av dess verkningar har man bland annat granskat energiutredningen för delgeneralplanen Stenbruket och bedömt målen för planområdet i förhållande till kvartersplanen och planlösningen.

Ett kompetenskluster inom bioekonomi och cirkulär ekonomi enligt målen för projektet Cleantech Garden möjliggör forskning inom stävande av klimatförändringen och energihushållning och påverkar således på samhällsnivå målen för dessa teman.

Utgångspunkter för energihushållning:

Energiushållning har granskats i samband med beredningen av planen utgående från energiutredningen för delgeneralplanen Stenbruket.

Områdets byggnader kan anslutas till fjärrvärmen. Avsikten är att fjärrvärmen ska vara koldioxidneutral före 2030, så fjärrvärmen kan anses främja utnyttjande av förnybara energikällor. Fjärrvärmenätet kan också ta emot eventuell spillvärme som uppstår i området.

En annan huvudsaklig uppvärmningsform för åtminstone en del av byggnaderna i området kunde vara jordvärme. Områdets lerskikt försvårar dock byggandet av jordvärmebrunnar. Jordvärme är en bra lösning med tanke på växthusgasutsläppen och utnyttjar en förnybar energikälla. Med jordvärmesystemet är det också möjligt att täcka behovet av kylning sommartid. Jordvärme och jordkyla kan byggas fastighets-specifikt eller för hela området.

Aktiv och passiv solenergi kan användas för att stödja de huvudsakliga energiformerna. Med aktiv solenergi avses produktion av el eller värme i anläggningar. De vidsträckta taken i området lämpar sig väl för detta. Med passiv solenergi avses utnyttjande av solens värmeenergi utan maskiner vid uppvärmningen. Passiv solenergi är en faktor som samordnas i planläggningen. Genom byggnadskropparnas utformning samt öppningar mot söder och väster minskas behovet av tillförd värme. Då måste man dock skydda byggnaderna mot överhettning under sommaren. Passiva metoder för skydd mot solen är till exempel disponering av byggnadskroppen och placering av byggnaden, skyddande byggnadsdelar, växtlighet samt specialglas i fönstren.

Byggnaders behov av värme och kylning kan också täckas med hybridsystem som kombinerar olika tekniker. Man kan till exempel kombinera fjärrvärme, jordvärme och jordkyla, andra värmepumpar och solvärme. Detta möjliggör optimering från fall till fall.

Energilösningar för detaljplaneändringen:

I den kvartersplanen som hänför sig till detaljplanen har man undersökt disponering av byggnadskropparna som gör det möjligt att utnyttja solenergi på ett bra sätt. I bestämmelserna om byggnadssätt har naturliga möjligheter att producera solenergi och skydd mot övervärme genom konstruktioner undersökts. I detaljplanens allmänna bestämmelser styrs den fortsatta planeringen inom energihushållning.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utnyttja förnybara energikällor och överskottsenergi samt att producera energi ur förnybara källor. I disponeringen av byggnadsmassor ska utnyttjande av passiv och aktiv solenergi samt skydd mot överhettning med passiva medel beaktas. Funktionerna är tätt och energiekonomiskt placerade så att sydvästra sidan av kvarter 42004 blir ett enhetligt och energieffektivt sammanlänkat campus. Den viktigaste delen av kompetensklustret byggs runt ljusgården så att det av byggnaderna bildas en enhetlig byggnadskropp. Denna lösning, som möjliggörs i detaljplaneändringen,



är en bra utgångspunkt för energieffektiv planering och utnyttjande av överskottsenergi. De omfattande takytorna i kvarterets byggnader skulle vara utmärkta produktionsytor för solenergi och solvärme. På kvarter 42004 och dess omgivning är det möjligt att planera regionala eller kvartersspecifika kyl- och kylningslösningar. I samband med kvartersplanen har man som en möjlig lösning övervägt en fasad med solpaneler mot Västerleden, som också skulle skydda sydfasaden mot övervärme. Det naturliga byggandet av lösningar av denna typ har främjats i bestämmelserna om byggnadssättet.

Beredskap när klimatet förändras:

I detaljplanen bereder man sig på klimatförändringen genom att trygga de viktigaste översvämningrutterna. Dagvattenflöde förebyggs genom fördröjning av dagvatten inom planområdet och genom plantering av växtlighet som absorberar dagvatten. Naturens mångfald stöds genom att en del av taken blir gröna tak. Dessutom möjliggör bestämmelserna om byggsättet genomförande av gröna väggar på ett naturligt sätt.

## **Byggrätt**

Planområdets areal är ca 6,1 ha. Planområdets nya byggrätt är 65 263 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten ökar med 37 700 v-m<sup>2</sup>. Planområdets nya exploateringsgrad är 1,06.

Kvarter 42004 har en areal på 4,5 hektar. Den nya byggrätten är 65 263 v-m<sup>2</sup> och kvarterets nya exploateringsgrad är 1,44. Den totala byggrätten i kvarteret ökar med 37 700 v-m<sup>2</sup>.

Den gällande byggrätten på 14 300 km<sup>2</sup> för en stor detaljhandelsenhet ändras till byggrätt för kvartersområden för verksamhetsbyggnader.

## **KTY-1**

I kvartersområdet får det byggas läroanstalts-, service-, kultur-, affärs-, kontors- och forskningslokaler samt arbetslokaler och verkstäder för verksamhet som inte stör miljön. I kvartersområdet får det inte byggas bostäder.

Kvarterets byggrätt är 52 000 v-m<sup>2</sup>.

Av denna byggrätt får 30–65 procent användas för undervisningslokaler eller kontors-, service- och forskningslokaler som stöder undervisningsverksamheten (högst 33 800 v-m<sup>2</sup>), kontors- och forskningslokaler 30–65 procent (högst 33 800 v-m<sup>2</sup>) och kultur-, service- och affärslokaler högst 30 procent (högst 15 400 v-m<sup>2</sup>).

Byggrätten för lokaler för handel är högst 2 000 v-m<sup>2</sup>. Dessutom tillåts utöver byggrätten bland annat parkeringsanläggningar för metrons anslutningsparkering, kvarteret och närområdet. Boende tillåts inte. Av byggrätten ska 1 000 v-m<sup>2</sup> användas på gatuplanet i byggnaderna kring Stenbruksplatsen.

Fördelningen av byggrätten mellan olika användningsändamål har bedömts så att helheten ska vara flexibel med tanke på framtida behov, svara mot kompetensklustrets mål och på ett bra sätt komplettera Stensviks metrocentrums olika användningsändamål, som fokuserar på handeln.

Avsikten är att flexibel byggrätt senare ska kunna fördelas på tomter som kan ha ett enda användningsändamål, förutsatt att en viss procentuell fördelning uppnås på kvartersnivå. Detta kan för kvarteret som byggs stegvis förutsätta separata granskningar i samband med

ansökan om bygglov och vid behov avvikelser från tomternas användningsändamål enligt detaljplanen.

Boende har uteslutits, eftersom dess förhållande till miljöstörningar och funktionerna i klustret, som utvecklas stegvis, har bedömts vara problematiskt. I framtiden när området ändras kan boendet granskas utifrån utvecklade utgångspunkter, men på kort sikt är boende ett alltför problematiskt och oflexibelt markanvändningsändamål för att det ska kunna motiveras i denna planändring.

Exploateringsgraden i kvartersområdet KTY-1 är 2,51.

### **TT-1**

Detta kvartersområde för industribyggnader har tagits med i planområdet på grund av reserveringen av gatuområde för Stenbruksgatan och samordningen av campusets gård i kvarteret. Samtidigt har planbestämmelserna och beteckningarna för parkering och anslutningsarrangemang setts över. Utvecklingen av kemikalieverksamheten styrs i 9 § i de allmänna bestämmelserna. I övrigt har planändringen utarbetats enligt den gällande detaljplanen.

Byggnadsrätten för kvartersområdet för industribyggnader (T-1), 13 263 v-m<sup>2</sup>, kvarstår från den gällande detaljplanen, men möjligheten för bostäder för personal inom fastighetsskötseln stryks. En del av kvartersområdet ändras något till gatuområde för Stenbruksgatan.

Exploateringsgraden i kvartersområdet TT-1 är 0,54.

### **Övriga områden**

Närrekreationsområde och skyddsgrönområde ändras till gatuområde, 1,6 hektar. Stenbruksplatsen bildar områdets urbana hjärta. Målet är att området ska vara grönskande och trivsamt, eftersom det utgör en del av friluftsleden mellan Strandpromenaden i Stensvik och Centralparken. Stenbruksplatsen har beteckningen gata som reserverats för gång och cykelåkning. Uterum får genomföras endast när riktvärdena för buller underskrids. Stenbruksplatsen kan utvecklas som uterum när bullret dämpas av byggnader på angränsande tomter och bullerhinder.

### **Trafik**

Gatunätet ändras i planändringen. I planområdets västra kant byggs en ny gata, Stenbruksgatan som går under Västerleden mellan Stenbruket och Stensviks metrocentrum. Från gatunätet kommer man till kvartersområdena både från Stenbruksgatan och Bruksvägen. Anslutningarna betjänar båda tomterna gemensamt. Den befintliga anslutningen från Bruksmästarvägen kvarstår.

Inom planområdet byggs nya åtskilda gång- och cykelbanor. En viktig förbindelseled löper från Stenbruket via Stenbruksplatsen till Stensviks metrostation. Detta har beaktats vid dimensioneringen av gång- och cykelbanorna på Stenbruksplatsen. Norr om Västerleden byggs en ny förbindelseled, Stenbruksrenen, mellan Stenbruksgatan och Stenbruksplatsen. Dessutom har allmänna vägar för gång och cykling som går genom kvarteret märkts ut i detaljplanen. På östra kanten av Stenbruksplatsen finns en spårvägsreservering och en reservering för en hållplats.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- en bp/75 v-m<sup>2</sup> för kontorslokaler
- en bp/100 v-m<sup>2</sup> för affärslokaler

- en bp/200 v-m<sup>2</sup> för kulturlokaler
- en bp/200 v-m<sup>2</sup> för undervisningslokaler
- en bp/130 v-m<sup>2</sup> för forsknings- och utvecklingslokaler

I planområdet möjliggörs 200 bilplatser i anslutning till Stensviks metrostation. På Bruksmästarvägen byggs 12 bilplatser för allmän parkering.

Ifall bilplatserna ordnas centraliserat och de inte är reserverade, kan minsta antalet bilplatser minskas med högst 10 procent.

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

- en cp/80 v-m<sup>2</sup> för kontorslokaler.
- en cp/50 v-m<sup>2</sup> för affärslokaler
- en cp/50 v-m<sup>2</sup> för kulturlokaler
- en cp/100 v-m<sup>2</sup> för undervisningslokaler
- en cp/150 v-m<sup>2</sup> för forsknings- och utvecklingslokaler

### **Miljöstörningar**

Trafikbullret har beaktats i planbestämmelserna.

När det gäller luftkvaliteten uppfylls minimiavståndet till de omgivande gatorna enligt HRM:s zonindelning. I detaljplanen ingår bestämmelser om friskluftsintag och filtrering av tilluft med anledning av den dåliga luftkvaliteten på Västerleden samt riskerna av kemikalieverksamheten i kvarter 42004.

Omfattande industriell hantering och upplagring av farliga kemikalier i VTT Bioruukki medför en olycksrisk för en del av kvarteret 42004. Objektet står under tillsyn av Säkerhets- och kemikalieverket och konsulteringszonen täcker nästan hela planområdet.

Markanvändningen har samordnats med riskerna med en skyddszon där känsliga funktioner begränsas och där byggnadsyta för det angränsande användningsområdet inte får placeras samt med en allmän bestämmelse om beaktande av riskerna. Enligt utredningarna är planlösningen hälsosam och trygg. Kemikalieverksamheten har också beaktats i förslaget till delgeneralplanen Stenbruket.

I planområdet finns det tillsynsobjekt med förorenad mark, vilket har beaktats i de allmänna bestämmelserna. Även grundvattnet kan vara förorenat, vilket har beaktats i de allmänna bestämmelserna.

### **Utredningar och planer**

Riskerna för olyckor i VTT Bioruukki kemikalieverksamhet har bedömts i utredningar (Risto Lautkaski 2017, 2021, konfidentiella) och i sammandrag av utredningarna (VTT 2017, 2021). På basis av utredningarna ges planbestämmelser och markanvändningen ordnas så att lösningen är hälsosam och trygg.

För planområdet har det utarbetats bullerutredningar (AFRY Oy och WSP Oy 2021) utifrån vilka markanvändning som lämpar sig för bullerläget har definierats och bestämmelser om bullerhantering har getts.

Kvartersplan, närmiljöplan och utredningsplan för kommunaltekniken

I anslutning till detaljplanen har det utarbetats en kvartersplan, en närmiljöplan för Stenbruksplatsen och en utredningsplan för kommunaltekniken.

## Avgifter

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

### Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 29.11.2021 § 417

#### Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till Brukssveden, detaljplaneändring i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021, ändrad 27.10.2021, område nr 420123.

#### Beslut

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

### Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 27.10.2021 § 156

#### Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och ställningstagandet har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller Brukssveden, detaljplaneändring, område nr 420123

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021 och ändrad 29.9.2021, område nr 420123.

3  
meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 6 766,67 euro, i samband med detta beslut.

#### Behandling

Kemppi-Virtanen var jävig och lämnade mötet och ersattes av ersättare Rehnfors under behandling av och beslut i ärendet.

Nevanlinna var jävig (28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen, infördes 1.8.2021) och lämnade mötet och ersattes av ersättare Jensen under behandling av och beslut i ärendet.

#### Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 13.10.2021 § 151

#### Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och ställningstagandet har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller Brukssveden, detaljplaneändring, område nr 420123

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021 och ändrad 29.9.2021, område nr 420123.

3  
meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 6 766,67 euro, i samband med detta beslut.

## Behandling

Ärendet behandlades efter paragraf 149.

Kemppi-Virtanen avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades.

Nevanlinna var jävig (28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen, infördes 1.8.2021) och lämnade mötet och ersattes av ersättare Jensen under behandling av och beslut i ärendet.

Under diskussionens gång föreslog Kivekäs understödd av Järvinen att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
bordlade enhälligt ärendet till nämndens nästa sammanträde  
27.10.2021.

Stadsplaneringsnämnden 12.05.2021 § 82

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Brukssveden, område nr 420123,

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021, område nr 420123.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 28.04.2021 § 69

**Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Brukssveden, område nr 420123,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Brukssveden i stadsdel 42 Bastvik, ritning nr 7345, daterad 28.4.2021, område nr 420123.

**Behandling**

Kemppi-Virtanen avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades och beslut fattades.

Under diskussionens gång föreslog ordföranden understödd av Hentunen 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 godkännts enhälligt.

**Beslut**

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 12.5.2021.

**Beslutshistoria****Bilaga****Tilläggsmaterial**

- Brukssveden, planbestämmelser
- Brukssveden, plankarta
- Brukssveden, uppdaterad detaljplan
- Brukssveden, illustration
- Ruukinhuhta, kaavaselostus
- Ruukinhuhta, kaavaselostuksen liitteet

**För kännedom**