

Fullmäktige 13.06.2022 § 86

§ 86

Godkännande av detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, område nr 441416

Beredning och upplysningar:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Lahti Kaisa
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

föreslår att fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 27.5.2020, ändrad 23.5.2022, område nr 441416.

Behandling

Halkosaari föreslog att ärendet återremitteras på följande grunder:

Detaljplaneändringen Hannusstranden återremitteras för beredning och ändras så att den bättre följer delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs, i synnerhet genom minskning av tillåtna antalet våningar närmast sjön väster om gatan Hannusstranden, vilket stadsplaneringsnämnden enhälligt beslutade 25.8.2021. På detta sätt lyssnar man på riktigt på de nuvarande invånarna och deras åsikter märks också i den slutliga detaljplanen.

Tiina Elo lämnade understödd av Karimäki följande förslag till hemställan:

Fullmäktige hemställer att verkställandet av skötsel- och nyttjandeplanen för Hannusträsket, som utarbetats i samband med beredningen av detaljplanen, rapporteras till stadsplaneringsnämnden.

Efter avslutad diskussion sammanfattade ordföranden de förslag som hade lämnats under diskussionen, konstaterade att Halkosaaris förslag till återremiss hade förfallit i brist på understöd och konstaterade att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Ordföranden frågade om Tiina Elos förslag till hemställan kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställan:

Fullmäktige hemställer att verkställandet av skötsel- och nyttjandeplanen för Hannusträsket, som utarbetats i samband med beredningen av detaljplanen, rapporteras till stadsplaneringsnämnden.

Redogörelse

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omvandla det nuvarande småhusområdet i omedelbar närhet av metrostationen i Kaitans till ett urbant höghusområde. Utmärkande för området är en naturlig sammanslagning av hög exploatering med urban bebyggelse och närhet till naturen.

I detaljplanen har man beaktat specialfrågor kring skydd av Hannusträsket och Bondasmossen genom att se till dagvattenhanteringen på ett övergripande sätt och genom att lämna strandzonen vid Hannusträsket samt Bondasmossen utan bebyggelse. Närrekreations- och parkområden samt Hannusträsket skapar en unik identitet och goda möjligheter till rekreation. Hannusträskets strandpark fungerar både som rekreativ område, lokal ekologisk korridor och förbindelseled för flygekorren via trädkronorna. Vid planläggningen har förutsättningarna för gång och cykling utvecklats. I bostadshusens bottenvåningar placeras affärslokaler och tjänster vid Kaitansvägen och den öppna platsen Hannusstranden, vilket stöder att det kommer tjänster i lokalcentrumet kring Kaitans metrostation.

Byggrätten i planområdet är nu 4 254 v-m². Byggrätten ökar med 65 296 v-m² till 69 550 v-m². Av denna totala byggrätt är 67 000 v-m² för bostäder.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Hannusstranden omfattar kvarteren nr 31086 och 31088, det nya kvarteret 31157 samt gatu- och parkområden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, område nr 441416.

För att trygga Hannusträskets tillstånd, och naturen i Hannusskogens park- och rekreationsområden kring träsket har det med anledning av den planerade bebyggelsen enligt detaljplanen och den ökade rekreationsanvändningen utarbetats en skötsel- och nyttjandeplan för Hannusträsket. Planen (Esbo stad, Vahanen-yhtiöt, 2021) är ett beställningsarbete för stadsteknikcentralen, stadsplaneringscentralen och Esbo stads miljötjänster.

Skötsel- och nyttjandeplanen har utnyttjats vid beredningen av detaljplaneändringen och en del punkter i planen har också inkluderats i de bindande planbestämmelserna. Skötsel- och nyttjandeplanen utnyttjas vid fortsatt planering, byggande och uppföljning. I styrningen av utarbetandet av skötsel- och nyttjandeplanen har, utöver en intern styrgrupp i staden, också Hannusjärvi suojelun ry deltagit. Föreningen har aktivt ordnat talkon för att hålla Hannusträsket i skick ända sedan 1990-talet. I skötsel- och nyttjandeplanen presenteras de åtgärder som behövs för att bevara eller förbättra Hannusträskets tillstånd samt de uppskattade kostnaderna, tidsplanerna och ansvariga aktörerna för dessa. Utöver det egentliga Hannusträskets delområde bedöms i planen verkningarna av byggandet enligt detaljplanen på de omgivande rekreationsområdena och också för dessa rekommenderas åtgärder.

Stadsplaneringsnämnden godkände 25.8.2021 detaljplaneändringen för föredragning i stadsstyrelsen. Stadsplaneringsnämnden minskades byggrätten och tillåtna antal våningar avsevärt från föredragningen.

Stadsstyrelsen återremitterade 4.10.2021 detaljplaneändringen och gav följande anvisningar för beredningen:

1

I planområdet planläggs tillräcklig byggrätt för boende. Målet är en byggrätt på 63 000–71 000 v-m². Byggrätten placeras så att området blir en urban, men naturnära, stadsdel som en del av Kaitans

metrostationens omgivning. Exploatering och invånartäthet ökar från norr och väster mot Kaitansvägen och Kaitans metrostation.

2

Delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs genomförs i detaljplaneringen norr om Kaitansvägen så att placeringen av boende närmare metrostationen gör det möjligt att spara Bondasbergets krön som ett så omfattande rekreativt område som möjligt samt att koppla detta till Hannusskogens område.

3

För genomförande av den skötsel- och nyttjandeplanen för Hannusträsket anvisas vid genomförandet av detaljplanen behövliga resurser. Med planbestämmelser åläggs uppföljning av verkningarna på natur och miljö under byggnadstiden.

Efter stadsstyrelsens beslut har lösningen av detaljplanen undersökts så att bostadsvåningsytan blir 67 000 v-m². I kvarteren mot stranden har våningstalen minskats på en del av byggnadstornen till högst 5–6 våningar mot innergården. I kvarteren mot Hannusträsket placeras byggnader med åtta våningar i kvarter 31086 som ligger närmast Kaitans metrostation. Denna lösning stöder målet att minska exploateringen i riktning mot Hannusträsket och Hannusskogen.

I planbestämmelserna har 22 § kompletterats i enlighet med punkt 3 i stadsstyrelsens beslut:

”Vid ansökan om bygglov ska det läggas fram en plan för uppföljning av miljökonsekvenserna och under byggtiden ska centrala natur- och miljökonsekvenser följas upp.”

Initiativ och aktualisering

Detaljplaneändringen söktes 9.5.2017 av Pohjola-rakennus Uusimaa Oy med fullmakt av områdets markägare. Ärendet gjordes anhängigt i samband med kungörelsen av programmet för deltagande och bedömning 27.9.2017.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 17.12.2018.

Områdets nuläge

Planområdet vid gatan Hannusstranden är för närvarande huvudsakligen ett befintligt småhusområde. Väster om Hannusstranden är exploateringen högre än mot stranden, där tomterna är rymligare och sträcker sig till stor del skogbevuxna ända till Hannusträskets strand. Våtmarken och stranden i norra delen av planområdet utgör en del av det mera omfattande skogbevuxna rekreativt området Hannusskogen i naturtillstånd.

Markägförhållanden

Kvarteren 31086 och 31088 är i privat ägo. De nuvarande gatu- och parkområdena är i stadens ägo.

Riksmål för områdesanvändning

Detaljplaneändringen följer riksmålen för områdesanvändningen. Detaljplanen främjar fungerande samhällen och hållbar mobilitet och skapar förutsättningar för en sådan tillräcklig och mångsidig

bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Detaljplaneändringen främjar målet om en sund och trygg livsmiljö och säkerställer naturvärdena och de ekologiska förbindelserna.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

Nylands landskapsplan täcker hela landskapet och den innehåller principerna för all områdesanvändning och för samhällsstruktur. Landskapsplanen vann laga kraft genom ett beslut av högsta förvaltningsdomstolen 2007. Enligt den andra etapplandskapsplanen är planområdet område som ska förtätas inom utvecklingszonen kring metron till Stensvik. Det ska stöda på gång och cykelåkning och exploateras mera än omgivande tätortsområden. När samhällsstrukturen förtätas ska särskild uppmärksamhet ägnas områdets särdrag, kulturmiljön, en god livsmiljö, ett fungerande nät av ekologiska korridorer samt tillräckligt mycket närreklamationsområden. Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

I den aktuella Nylandsplanen 2050 ingår planområdet i huvudstadsregionens kärnzon som täcker hela omgivningen kring Västmetron.

För planområdet gäller delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs (840 300), som trädde i kraft våren 2019. I delgeneralplanen har planområdet beteckningen för Bostadsområde som ska utvecklas (A2):

i denna har det möjliggjorts att utveckla området till ett urbant bostadsområde vid detaljplaneringen. I området får det dessutom placeras arbets- och servicelokaler samt små affärslokaler.

I delgeneralplanens beskrivning har beteckningen A2 preciserats på följande sätt:

”Beteckningen bostadsområde som ska utvecklas anvisar sådana befintliga småhusområden som ligger högst cirka 600 meter från den blivande Kaitans metrostation. Områdena ska i etapper ändras från glesa småhusområden till stadsmässiga bostadsområden. I områdena kan också med detaljplaneändringar planläggas bostadshöghus. Målen för kompletterande bebyggelse och nybyggnad på A3- och A2-områdena ses över i samband detaljplaneringen och i samarbete med markägarna.”

I delgeneralplanen anvisas dessutom förbindelseleder för friluftslivet och för flygekorren. Detaljplaneförslaget följer generalplanen.

För planområdet gäller flera detaljplaner:

För områdena över mark gäller två detaljplaner:

1. Hannusträsk (441 400), som vann laga kraft 7.12.1982. Detaljplanen omfattar en del av kvarter 31086 (AO2), kvarter 31088 samt rekreations- och gatuområde. Detaljplanens bygggrätt är 3 254 v-m².
2. Hannusträsk (441 410), som vann laga kraft 14.2.1996. Detaljplanen omfattar en del av kvarteret 31086 (AO). Bygggrätten för bostäder är 1 000 v-m².

Behandling i stadsstyrelsen

Stadsstyrelsen behandlade förslaget till detaljplan 4.10.2021 och återremitterade det för beredning till stadsplaneringsnämnden med anvisningar.

Byggrätten för bostäder blev 67 000 v-m². I kvarteren mot stranden har våningstalen minskats på en del av byggnadsytorna till högst 5–6 våningar mot innergården. I kvarteren mot Hannusträsket placeras byggnader med åtta våningar i kvarter 31086 som ligger närmast Kaitans metrostation. Denna lösning stöder målet att minska exploateringen i riktning mot Hannusträsket och Hannuskogen.

I planbestämmelserna har 22 § kompletterats i enlighet med punkt 3 i stadsstyrelsens beslut:

”Vid ansökan om bygglov ska det läggas fram en plan för uppföljning av miljökonsekvenserna och under byggtiden ska centrala natur- och miljökonsekvenser följas upp.”

Detaljplaneändringen

Det nuvarande småhusområdet ändras till ett urbant höghusområde i strax intill Kaitans metrostation. Hannusträskets strandzon ändras till park. Strandparken fungerar också som ekologisk förbindelseled och som en del av hanteringen av områdets dagvatten.

Byggrätt

Planområdets areal är ca 7,8 hektar.

Den totala byggrätten är 69 550 v-m². Byggrätten ökar från 4 254 v-m² med 65 296 v-m². Av byggrätten är 67 000 v-m² för bostäder, 1 400 v-m² för affärslokaler i bostadshusens bottenvåning och 1 000 v-m² för ett daghem i ett bostadshus bottenvåning. Av affärslokalerna ska åtminstone 1 000 v-m² byggas och ytterligare 400 v-m² får byggas. Detta gör det möjligt att säkerställa mångsidiga tjänster och bygga en stormarknad i området. På VP-1-området vid Kaitansvägen reserveras dessutom plats för en liten kafé- och restaurangbyggnad (150 v-m²). Byggrätten för affärslokaler i planområdet kompletterar genomförandet av målen i en utredning om kommersiella tjänster längs Västmetron till Stensvik (Esbo stad, Ramboll, 2017) om byggrätten för affärslokaler i närheten av Kaitans metrostation. Kvarterens exploateringsgrad varierar mellan 1,5 och 2,5. Hela detaljplaneområdets exploateringsgrad, inklusive parker och gatuområden, är cirka 0,95.

Kvartersområden

A- och AP-kvartersområdena

Planområdet är indelat i två storkvarter på vardera sidan om gatan Hannusstranden. AK-kvartersområdena väster om gatan bildar, trots den urbana exploateringen, ett naturligt, naturnära bostadskvarter som gränsar till strandparken vid Hannusträsket. Byggnadernas våningstal varierar mellan 2 och 8 våningar så att de lägsta husen med 2–4 våningar ligger närmast Hannusträsket och gatan Hannuskogen. Mot Kaitansvägen är byggnadernas våningstal huvudsakligen åtta. I hörnet av Hannusstranden och Kaitansvägen placeras en byggnad med 12 våningar. I kvarter 31086 anvisas plats för ett daghem samt affärs- och servicelokaler i bottenvåningen. De stöder utvecklingen av Kaitans metrostations omgivning till ett fungerande lokalcentrum.

AK-kvartersområdet öster om gatan Hannusstranden utgör cirka hälften av det kommande storkvarteret. Planläggningen av storkvarterets östra del, som ägs av Espoon seurakuntayhtymä, har ännu inte inletts. Södra delen av kvarteret mot Kaitansvägen har den största exploateringsgraden och i bottenvåningen där placeras också största delen av tjänsterna och en stormarknad.

Enligt planbestämmelserna ska dagvatten fördröjas och hanteras i kvartersområdena. Plikten att hantera dagvattnet gäller också byggnadstiden. Enligt planbestämmelserna ska riskerna för grundvattnet och för översvämning beaktas i kvartersområdena.

LPA-kvartersområdena

På bådas sidorna av gatan Hannusstranden byggs parkeringsanläggningar där alla planområdets bostadsbilplatser placeras. Parkeringsanläggningarna har 5–6 våningar. Byggnaderna utgör en del av bostadskvarteren och i anslutning till dem är det också möjligt att ordna cykelparkering, lager och gemensamma lokaler för invånarna.

Enligt planbestämmelserna ska dagvattnet fördröjas och hanteras inom LPA-kvartersområdena. Plikten att hantera dagvattnet gäller också byggnadstiden. Enligt planbestämmelserna ska riskerna för grundvattnet och för översvämning beaktas i kvartersområdena.

VP-1-område

Vid Hannusträskets östra och norra strand finns ett brett parkområde. Det fungerar som invånarnas rekreationsområde och det utgör en lokalt viktig ekologisk förbindelse där trädkronorna utgör en förbindelseled för flygekorren mellan Ivisnäsbergets och Hannusskogens kärnområden. Dessutom kan man i utkanterna av parkområdet mot kvartersområdena anlägga dagvattenvåtmarker som en del av den lokala dagvattenhanteringen. Parkområdet utvecklas naturenligt med beaktande av naturvärdena. För området har en skötsel- och nyttjandeplan utarbetats (Esbo stad, Vahanen-yhtiöt, 2021).

VL/s-område

Vid Hannusträskets norra och nordöstra strand finns ett omfattande närrekreationsområde som bland annat omfattar Bondasmossen. Det hör till invånarnas rekreationsområden och är viktig för naturens mångfald. Området kring Bondasmossen bidrar också till den lokala dagvattenhanteringen. Vattenbalansen i området bör bibehållas på en gynnsam nivå. Vid utkanten av planområdets sydöstra hörn kan en våtmark för dagvattenhantering anläggas. Diket i Bondasmossen ska fyllas igen eller förses med filtrerande och flödesfördröjande konstruktioner. I området finns en plats där flygekorren förökar sig och rastar och genom området löper en förbindelseled mellan trädkronorna för flygekorren. Närrekreationsområdet utvecklas naturenligt med beaktande av naturvärdena. För området har en skötsel- och nyttjandeplan utarbetats (Esbo stad, Vahanen-yhtiöt, 2021).

Trafik och parkering

Hannusstranden är den enda gatan för fordonstrafik i området och den kommer till största delen att kvarstå på sin nuvarande plats. Bilplatserna för boende placeras i två parkeringsanläggningar, en på vardera sidan om gatan. Det finns gott om bilplatser för allmän parkering längs gatan. De betjänar besökare på området och i Hannusskogen samt kunder. På vardera sidan av gatan finns det gångbanor och på östra sidan en cykelbana, som fortsätter norrut via Träskbron till Nöykis. Gatan Hannusskogen i planområdets norra del omvandlas till gång- och cykelväg. Körning till befintliga fastigheter tillåts alltjämt. Inom kvarteren byggs dessutom interna fotgångarförbindelser för att få mångsidiga naturliga förbindelser med naturen samt med metrostationen och tjänsterna.

På Hannusstranden reserveras en serviceficka som betjänar affärslokalerna i bostadshusens bottenvåning. Om det byggs en större dagligvarubutik på området, sköts servicetrafiken under gårdsdäcket i kvarteret.

Antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- minst en bp per 110 v-m² för bostäder, men minst 0,5 bp per bostad,
- en bp per 100 v-m² för affärer
- en bp per 200 v-m² för offentliga tjänster
- en bp per 75 v-m² för kontor och arbetslokaler

Detaljplanen gör det möjligt att använda bilpoolssystem i området. Från antalet bilplatser kan det avdras högst fem bilplatser per poolbil och avdraget får vara högst 10 procent av det totala behovet av bilplatser enligt detaljplanen. Dessutom ska det för allmän parkering finnas en bilplats per 1 500 v-m² för boende, det vill säga cirka 50 bilplatser.

Antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

en cp per 30 v-m² för bostäder, men minst två cp per bostad.
en cp per 50 v-m² för affärer
en cp per 250 v-m² för offentliga tjänster
en cp per 50 v-m² för kontor och arbetslokaler

Alla cykelplatser för bostäder enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det finnas tillräckligt med utrymme för kortvarig cykelparkering också utomhus.

Offentliga tjänster

I området placeras inte stadens egna offentliga tjänster, men detaljplanen möjliggör ett medelstort daghem i bottenvåningen på ett bostadshus. Den lämpar sig för en privat serviceproducent för att komplettera det ökande behovet av småbarnspedagogik i området.

Stadsbild och byggnader, vägar och torgområden

Detaljplaneändringen norr om Kaitansvägen kompletterar stadsstrukturen inom 300 meters radie kring Kaitans metrostation.

Enligt planbestämmelserna ska byggnadernas fasader och stadsbilden vara högklassiga. De viktigaste höjdpunkterna i stadsbilden och de platser som är utmanande med tanke på stadsbilden, såsom anslutningen till Kaitansvägen och parkeringsanläggningarnas fasader, har inkluderats i planbestämmelserna. Beträffande byggnaden med 12 våningar mot Kaitansvägen har bestämmelserna om fasaden preciserats så att man eftersträvar ett landmärke och en medelpunkt som ökar metrocentrumets synlighet. Fasaderna i planområdet ska ha naturnära färger och material. Variation av skalan eftersträvas med bestämmelser om att byggnader på närliggande tomter/byggnadsytor ska variera sinsemellan och fasaderna ska struktureras på olika sätt. Bebyggelsens säregenhet skapas med en enhetlig takform (sadeltak). Närmast Kaitansvägen är byggnadernas grundläggande våningstal åtta. I norra delen är byggnaderna lägre. Ställvis lägre byggnadsdelar rytmiserar med högre. Skalan och våningstalet minskar både mot Hannusträsket och norrut.

Mot Kaitansvägen kompletterar byggnaderna med åtta våningar detaljplaneområdet Kaitans metrocentrum och gör gatans bågiga sidor enhetliga samt stärker och förenhetligar metrocentrumets stadsstruktur.

I södra änden av Kaitansvägen och Hannusstranden på högst ca 150 meters avstånd från metrostationen finns rikligt med lokaler i bostadshusens bottenvåning. På området blir det också möjligt att placera en stormarknad.

Vid Hannusstranden ligger tre öppna, urbana platser: Hannusstrandsplatsen är en rymlig öppen plats invid Kaitansvägen. Kring den öppna platsen placeras servicelokaler i bostadshusens bottenvåning. Mitt på gatan Hannusstranden placeras en öppen plats (Råvägsplanen) enligt shared space-konceptet, där gång- och cykelvägar längs gatan korsar med de vägar inom kvarteren som leder till Hannusträskets strand. I norra delen av området, vid Hannusstranden placeras ett stadsrum där den byggda centrumzonen gradvis övergår i Hannuskogen.

Hannusträskgränden, som leder till Hannusträsket, är allmänt område och genomförs som en park. I Hannusträskparken löper förbindelsen längs gränsen till kvarter 31086 och dagvattenvåtmarken. Målet är att bevara och utveckla den nuvarande försumpade strandskogen i naturtillstånd och att bygga friluftsleden i parkområdet som en naturlig stig. Vid kvarter 31088 byggs en enhetlig gångväg längs kvarterets östra kant.

Värdefull natur och kulturlandskapet

Avgränsningen av detaljplaneområdet och planlösningen stöder bevarandet av de viktigaste naturvärdena och rekreativvärdena i området och dess närmiljö. Den nya bebyggelsen placeras nära den vidsträckt och viktiga rekreativområdeshelhet som bildas av Hannuskogen och Bondasberget, men den utgör inget hinder för ekologiska förbindelser och splittrar inte eller förbindelserna mellan de vidsträckt rekreativområdena. Planlösningen gör det alltså möjligt att bevara Bondasbergets krön intill planområdet som ett så stort rekreativområde som möjligt samt att koppla detta till det angränsande rekreativområdet Hannuskogen.

I planområdet finns det ingen natur som ska skyddas. Mellan träskets östra strand och de nya bostadskvarteren bevaras en bred parkzon (VP-1), som i huvudsak utvecklas i naturtillstånd. Genom området, mellan Hannuskogens och Ivisnäsbergets kärnområden leder en lokal förbindelseled mellan trädkronorna för flygekorren (eko-1). Området är också i övrigt en del av en lokalt viktig ekologisk förbindelse. De dagvattenvåtmarker (hu-1) som är viktiga för den lokala dagvattenanteringen placeras så att flygekorrens förbindelseled mellan trädkronorna bevaras. Från träsket sett ligger bebyggelsen i huvudsak bakom strandparken och dess trädbestånd så att byggnaderna knapp urskiljs i storlandskapet. Parkområdet utvecklas i naturtillstånd och naturvärdena har beaktats i bestämmelserna om parkområdet.

Skogen och mossen i Bondasmossen har beteckningen VL/s, naturens mångfald och våtmarken ska bevaras. Beteckningen ersätter en luo-1-beteckning från ett tidigare skede i planläggningen. VL/s-området utgör en del av de lokala rekreativområdena, men är också viktigt för naturens mångfald. Bondasmossen bidrar också till Hannusstrandens dagvattenhantering. Vattenbalansen i området bör bibehållas på en gynnsam nivå. Vid utkanten av planområdets sydöstra hörn kan en våtmark för dagvattenhantering anläggas. Diket i Bondasmossen ska fyllas igen eller förses med filtrerande och flödesfördröjande konstruktioner. I området ligger en plats där flygekorren förökar sig och rastar och genom området löper en förbindelseled mellan trädkronorna för flygekorren (eko-1). Närrekreativområdet utvecklas i naturtillstånd och naturvärdena har beaktats i bestämmelserna.

För att trygga Hannusträskets tillstånd, och naturen i park- och rekreationsområden kring träsket har det med anledning av den planerade bebyggelsen enligt detaljplanen och den ökade rekreationsanvändningen utarbetats en skötsel- och nyttjandeplan för Hannusträsket. Planen (Esbo stad, Vahanen-yhtiöt, 2021) är ett beställningsarbete för stadsteknikcentralen, stadsplaneringscentralen och Esbo stads miljötjänster. Skötsel- och nyttjandeplanen har utnyttjats vid beredningen av detaljplaneändringen och viktiga punkter i planen har också inkluderats i planbestämmelserna. Planen används också vid den fortsatta planeringen av området.

Skydd av Hannusträsket

Hannusträsket är litet och eutrofierat. Avrinningsområdet är också relativt litet. Detaljplaneområdet Hannustranden är i sin helhet beläget inom Hannusträskets avrinningsområde. Enligt en utredning om Hannusträskets tillstånd (Esbo stad/Vahanen-yhtiöt, 2020) överskrider sjöarnas yttre belastning av näringsämnen och fasta partiklar träskets bärförmåga. I samband med planeringen av kommunaltekniken och kvartersplaneringen har det utarbetats en plan för dagvattenhantering (AFRY/Pöyry).

För att trygga Hannusträskets tillstånd, och naturen i park- och rekreationsområden kring träsket har det dessutom med anledning av den planerade bebyggelsen enligt detaljplanen och den ökade rekreationsanvändningen utarbetats en skötsel- och nyttjandeplan för Hannusträsket. Planen (Esbo stad, Vahanen-yhtiöt, 2021) är ett beställningsarbete för stadsteknikcentralen, stadsplaneringscentralen och Esbo stads miljötjänster. Genom att kräva och genomföra de åtgärder som rekommenderas i skötsel- och nyttjandeplanen kan man avsevärt minska belastningen av fasta ämnen och näringsämnen i Hannusträsket. I skötsel- och nyttjandeplanen sägs det att om de rekommenderade åtgärderna genomförs äventyrligt byggandet och den ökande belastningen inte i något skede av byggandet Hannusträskets tillstånd. Skötsel- och nyttjandeplanen kommer också att utnyttjas i den fortsatta planeringen av området. För genomförandet av skötsel- och nyttjandeplanen svarar stadsteknikcentralen och resurserna för åtgärderna i planen anvisas i investeringsprogrammet. Skötsel- och nyttjandeplanen har beställts av stadsteknikcentralen som har förbundit sig att genomföra dess åtgärder.

Skötsel- och nyttjandeplanen har utnyttjats vid beredningen av detaljplaneändringen och viktiga punkter i planen som kan regleras i detaljplanen har också inkluderats i planbestämmelserna. För skydd av Hannusträsket har det bestämts betydligt mer omfattande än basnivån om dagvattenhanteringen. Huvudmålen för dagvattenhanteringen är att stävja toppflödena och kvalitativ behandling av dagvatten. Anläggningarna för dagvattenhantering ska vara i drift redan under byggtiden och skyldigheten att hantera och fördröja dagvatten gäller också under byggtiden. Vid bygglovsansökan ska en täckande plan för dagvattenkontrollen i området presenteras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och ledas via sedimenteringsbassänger.

Esbo stads miljövård följer redan nu aktivt vattenkvaliteten i Hannusträsket med hjälp av provtagning fem gånger per år. Uppföljningen av vattenkvaliteten kommer att fortsätta också under och efter byggandet enligt detaljplanen.

Samfälliga arrangemang i kvarteren

Det urbana, täta byggandet och ändamålsenliga lösningar för gårdarnas funktion och dimensionering förutsätter gemensamma gårdar. På gårdarna är lek- och vistelseplatser, trafikområden, räddningsvägar och lyftplatser, samt lösningar för hantering och fördröjning av dagvatten i gemensam användning oberoende av fastighetsgränserna.

Buller, luftkvalitet och blåst

Buller

Området utsätts i viss mån för trafikbuller från Kaitansvägen. I samband med planläggningen har det gjorts en bullerutredning med tanke på trafikmängderna 2040. De högsta bullervärdena på fasaderna i bostadshus mot Kaitansvägen varierar mellan 61 och 64 dB. Resultaten av bullerutredningen har beaktats i planbestämmelserna. Kvartersgårdarnas lekplatser och vistelseområden kan skyddas väl mot trafikbuller.

Luftkvalitet

Minimivstånderna med hänsyn till luftkvaliteten uppfylls i alla bostäder. Luftkvaliteten har beaktats vid de fasader där bostäder vetter mot gatan. Till dessa ska friskluftsintagen ligga på gårdssidan och eller annars tillräckligt högt. Daghemsreserveringen ligger på ett tillräckligt avstånd från Kaitansvägen med tanke på luftkvaliteten.

Blåsighet

Blåstens inverkan vid byggnaden med 12 våningar vid Kaitansvägen har utretts. Området är inte, med tanke på trafikbullret och luftkvaliteten på Kaitansvägen, gynnsamt för längre vistelse, men genom en granskning har man säkerställt att området har en tillräcklig bekvämlighetsklass, eftersom det på området ligger affärs- och butikslokaler och eventuell kortare vistelse. Byggnadens utsprång och arkad bidrar till en högklassig fotgängarmiljö. Vid behov kan man förbereda sig på blåst i närheten av byggnader till exempel med skärmtak.

Övriga planer

I samband med detaljplaneringen har det gjorts en utredning om Hannusträskets tillstånd (Esbo stad/Vahanen-yhtiöt, 2020), en skötsel- och nyttjandeplan för Hannusträsket (Esbo stad/Vahanen-yhtiöt, 2021) samt en omfattande utredningsplan för kommunaltekniken och dagvattenplan (Esbo stad, Afry/Pöyry, 2020). Vid sidan av detaljplanen utarbetas en kvartersplan (Inaro, 2021).

Genomförande och byggande i etapper

Byggandet i området kan inledas när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Innan området byggs ska det finnas anläggningar för hantering och filtrering av dagvatten i området.

Planekonomin

Detaljplaneändringen är ekonomiskt lönsam.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 179

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade markanvändningsavtalen och förbindelserna om överlåtelse av mark mellan markägarna, Pohjola Rakennus Oy Finland och Esbo stad, som undertecknades 10.5.2022,

2

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

3

föreslår att fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 27.5.2020, ändrad xx.xx.xxxx, område nr 441416.

Behandling

Ordföranden lämnade understödd av Tiina Elo ett tilläggsförslag om planbestämmelsernas AK-beteckning och bestämmelsen 1 §:

”I kvartersområdet får även bostäder för studerande byggas.

Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 40 procent.”

Minsta antalet cykelplatser (cp) som ska byggas:

”En cp per 30 v-m² för studentbostäder, dock minst en cp bostad”

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig tilläggsförslagen, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt dem.

Beslut

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt med de tillägg som gjordes i bilagan.

Stadsplaneringsnämnden 19.1.2022 § 5

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Hannusstranden och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 441416,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 27.5.2020, ändrad 19.1.2022, område nr 441416,

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 12 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 2 000 euro, sammanlagt 14 000 euro, i samband med detta beslut.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 4.10.2021 § 340

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen uppmanar stadsmiljösektorn att bereda detaljplaneändringen Hannusstranden (område 441 416) för behandling i stadsstyrelsen utifrån de förslag som behandlats i stadsplaneringsnämnden så att

1

i planområdet planläggs tillräcklig byggrätt för boende, cirka 70 000 v-m²

2

de mål som stadsplaneringsnämnden godkände 28.11.2018 beaktas så att planområdet blir en urban men naturnära stadsdel som en del av Kaitans metrocentrum.

Behandling

Ordförande föreslog understödd av Elo med flera att stadsstyrelsen återremitterar ärendet till stadsplaneringsnämnden för beredning så att

1

I planområdet planläggs tillräcklig byggrätt för boende. Målet är en byggrätt på 63 000–71 000 v-m². Byggrätten placeras så att området blir en urban, men naturnära, stadsdel som en del av Kaitans metrostations omgivning. Exploatering och invånartäthet ökar från norr och väster mot Kaitansvägen och Kaitans metrostation.

2

Delgeneralplanen Kaitans-lvisnäs genomförs i detaljplaneringen norr om Kaitansvägen så att placeringen av boende närmare metrostationen gör det möjligt att spara Bondasbergets krön som ett så omfattande rekreatiomsområde som möjligt samt att koppla detta till Hannuskogens område.

3

För genomförande av den skötsel- och nyttjandeplanen för Hannusträsket anvisas vid genomförandet av detaljplanen behövliga resurser. Med planbestämmelser åläggs uppföljning av verkningarna på natur och miljö under byggnadstiden.

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

Beslut

Stadsstyrelsen remitterade ärendet till stadsplaneringsnämnden för ny beredning så att

1

I planområdet planläggs tillräcklig byggrätt för boende. Målet är en byggrätt på 63 000–71 000 v-m². Byggrätten placeras så att området blir en urban, men naturnära, stadsdel som en del av Kaitans metrostations omgivning. Exploatering och invånartäthet ökar från norr och väster mot Kaitansvägen och Kaitans metrostation.

2

Delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs genomförs i detaljplaneringen norr om Kaitansvägen så att placeringen av boende närmare metrostationen gör det möjligt att spara Bondasbergets krön som ett så omfattande rekreativt område som möjligt samt att koppla detta till Hannusskogens område.

3

För genomförande av den skötsel- och nyttjandeplanen för Hannusträsket anvisas vid genomförandet av detaljplanen behövliga resurser. Med planbestämmelser åläggs uppföljning av verkningarna på natur och miljö under byggnadstiden.

Stadsplaneringsnämnden 25.8.2021 § 124

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Hannusstranden och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 441416,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Hannusstranden och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 2.9.2020 och 27.5.2020 och ändrad 9.6.2021, område nr 441416,

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, 2 000 euro, sammanlagt 14 000 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Donner understödd av Kivekäs att ärendet bordläggs.

Efter diskussionen om bordläggning konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag till bordläggning som mötet måste rösta om. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder Donners förslag till bordläggning röstar "nej".

9 röstade ja och 3 röstade nej. Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot tre (3) beslutat att fortsätta behandlingen. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Under diskussionen lämnade Saramäki understödd av Lintunen följande ändringsförslag: "Väster om gatan Hannusstranden minskas våningstalen så att de byggnader som ligger närmast träsket är högst fyra våningar (nu sex våningar) och byggnaderna längs gatan har högst fem våningar (nu åtta våningar). Öster om gatan Hannusstranden minskas våningstalen till högst sex våningar (nu åtta våningar)."

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag med tillägg som nämnden gjort vid mötet godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 9.6.2021 § 112

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Hannusstranden och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 441416,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Hannusstranden och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 2.9.2020 och 27.5.2020 och ändrad 9.6.2021, område nr 441416,

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, 2 000 euro, sammanlagt 14 000 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Nevanlinna understödd av Lintunen att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

bordlade enhälligt ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 2.9.2020 § 111

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Hannusstranden, område nr 441416,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 2.9.2020, område nr 441416,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2020 § 85

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Hannusstranden, område nr 441416,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 27.5.2020, område nr 441416,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionen föreslog Louhelainen understödd av Karimäki återremittering till beredning enligt följande:

”1. De nordligaste byggnaderna i detaljplaneförslaget flyttas längre bort från Bondasmossen. Samtidigt undersöks möjligheten att minska våningstalen (höjderna) något.

Motivering: I planbestämmelserna betonas Bondasmossens betydelse för dagvattenhanteringen. De närmaste byggnaderna har dock i planförslaget placerats alldeles intill Bondasmossen, vilket med stor sannolikhet kan medföra omedelbara olägenheter bland annat för myrnaturens vattenbalans och därmed försvåra dagvattenhanteringen samt indirekta olägenheter i form av slitage i terrängen. Dessa byggnader måste därför flyttas längre bort från Bondasmossen.

2. I en ny beslutspunkt förmedlas stadsplaneringsnämndens vilja att det anvisas tillräcklig finansiering för långvarig istandsättning av Hannusträsket till stadsteknikcentralen och tekniska nämnden.

Motivering: Det kommande byggandet i Hannusträskets omgivning har oundvikligen negativa verkningar på träskets tillstånd, som redan är dåligt.

3. En ny punkt: Till nämnden lämnas en utredning om rekreatiomsområdena i Hannusträskets omgivning och planläggningens och byggandets inverkan på dem samt om eventuella skyddsområden. I detta arbete beaktas också Bondasmossen.

Motivering: På basis av naturutredningarna har betydande naturvärden lokaliserats i Hannusskogen i Hannusträskets omgivning. Det är av största vikt att dessa tryggas med skyddsbeteckningar när planläggningen av området leder till att bebyggelsen förtätas och naturområden går förlorade. Planläggningen och byggandet har också verkningar för friluftslivet i området och det är viktigt att få en helhetsbild av dessa.”

Efter diskussionen om återremiss konstaterade ordföranden att det lämnats in ett förslag om återremiss, som man måste rösta om, eftersom förslaget även rönt motstånd. Stadsplaneringsnämnden

godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej".

JA röstade Oila, Kijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen och Donner. NEJ röstade Karimäki, Särkijärvi, Louhelainen, Siivola, Saramäki och Karhu. Lintunen röstade blankt.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen med sex (6) röster mot sex (6), en blank och då ordförandens röst avgjorde hade beslutat att fortsätta behandlingen av ärendet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Återremitterade ärendet för ny beredning efter omröstning med följande anvisningar:

1. De nordligaste byggnaderna i detaljplaneförslaget flyttas längre bort från Bondasmossen. Samtidigt undersöks möjligheten att minska våningstalen (höjderna) något.
2. I en ny beslutspunkt förmedlas stadsplaneringsnämndens vilja att det anvisas tillräcklig finansiering för långvarig istandsättning av Hannusträsket till stadsteknikcentralen och tekniska nämnden.
3. En ny punkt: Till nämnden lämnas en utredning om rekreatiomsområdena i Hannusträskets omgivning och planläggningens och byggandets inverkan på dem samt om eventuella skyddsområden. I detta arbete beaktas också Bondasmossen.

Stadsplaneringsnämnden 27.5.2020 § 80

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Hannusstranden, område nr 441416,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Hannusstranden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7278, daterad 27.5.2020, område nr 441416,

3
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionen föreslog Kivekäs understödd av Louhelainen att ärendet bordläggs till nämndens nästa sammanträde.

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde 10.6.2020.

Stadsplaneringsnämnden 28.11.2018 § 220

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande mål och principer som grund för planläggningen av Hannusstrandens helhetsgranskningsområde.

1.1.

Tyngdpunkten för ny bebyggelse och boende ligger norr om Kaitansvägen i en zon cirka 300 meter från Kaitans metrostation, varvid större omgivande skogs- och bergsområden kan lämnas obebyggda.

1.2.

Vid planeringen av helhetsgranskningsområdet beaktas områdets vattenvårds- och naturskyddsvärden och områdets natur-, landskaps- och rekreationsvärden utnyttjas heltäckande som en del av en naturnära planering och områdets identitet. Övergången mellan bebyggelse och natur ska vara stegvis.

Vid detaljplaneringen beaktas Bondasbergets och Hannusträskets betydelse i storlandskapet och i vyerna inom området.

1.3.

De kommersiella tjänsterna i helhetsgranskningsområdet ligger nära Kaitans metrostation. Målet är att affärs- och arbetslokalernas totala omfattning i planområdet är cirka 1 000–1 500 v-m². I planområdet reserveras plats för ett daghem med 8–10 grupper.

1.4.

Bilparkeringen för bostäderna placeras i sin helhet i centraliserade eller kvartersvisa parkeringsanläggningar. I området beaktas också allmän parkering längs gatorna.

2

godkänner dessutom följande kompletterande mål och principer som grund för detaljplaneändringen Hannusstranden (441416).

2.1.

Planområdet planläggs till ett högklassigt, trivsamt och särpräglat bostadsområde som kompletterar omgivningen kring Kaitans metrostation. Naturnärheten utnyttjas vid planeringen av närmiljön och stadsrummen. Frågor som gäller hållbar utveckling i anslutning till stävjande av klimatförändringen utnyttjas i den fortsatta planeringen av området på ett starkt och hållbart sätt. Målet för byggrätten för boende är cirka 70 000 v-m².

2.2.

Gång- och cykelvägarna i planområdet utvecklas övergripande. Den huvudled för cykling som går genom området enligt målnätet beaktas i planeringen.

2.3.

Vid planeringen beaktas områdets naturvärden. I Hannusträskets strandzon lämnas ett tillräckligt brett obebyggt rekreationsområde mellan den nya bebyggelsen och stranden.

2.4.

I området planläggs cirka 1 000 v-m² för affärslokaler i bottenvåningen på bostadsbyggnader vid Kaitansvägen och Hannusstranden. De kompletterar den kommersiella helheten i Kaitans metrocentrum och

Ivisnäs lokalcentrum. Dessutom planläggs ett daghem i bottenvåningen på en bostadsbyggnad.

2.5.

I stadsstrukturen och placeringen av byggnader beaktas att vyerna över Hannusträsket och Bondasberget ska bevaras.

Behandling

Under diskussionen lämnade Lintunen understödd av ordföranden följande förslag till återremiss:

”Ärendet återremitteras till beredning så att man i målen och utgångspunkterna för detaljplaneringen av Hannusstranden bättre beaktar delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs och utgångspunkterna för utarbetandet av denna.”

Motivering: Föredragandens förslag bygger på hög exploatering och urbant byggande. Delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs styr dock byggandet norr om Kaitasvägen till i huvudsak A1-c och A1-områdena, dit planområdet inte hör. I delgeneralplanen Hannusstranden ett bostadsområde som med beteckningen A2 som ska utvecklas. A2-områdena stöder sig i stor utsträckning på den befintliga småhusbebyggelsen och naturnärheten, vilket också bör beaktas i målen och utgångspunkterna för detaljplaneringen. Nämnden uppmanar stadsplaneringscentralen att också utreda invånarnas synpunkter på detaljplanläggningens utgångspunkter utifrån delgeneralplanen.

Partanen lämnade understödd av Karhu följande ändringsförslag:

Ändring 1: I punkt 1.1 ändras ”kan lämnas” till ”lämnas”.

Ändring 2: Till slutet av punkt 1.2 fogas: ”Bondasbergets krön anvisas till rekreationsområde.”

Ändring 3: punkt 1.4 ändras att lyda: Bilparkeringen för bostäderna placeras huvudsakligen i centraliserade eller kvartersvisa parkeringsanläggningar. En del av parkeringen kan byggas under jord. Eventuella parkeringshus anpassas till stadsbilden och landskapet så att de inte dominerar stadsrummet för mycket. De lägsta våningarna i parkeringshusen upplivas och förses med öppningar och beträffande de parkeringshus som gränsar till gatan undersöks om där kan placeras affärs- och servicelokaler för att undvika en sluten fasad mot gatan. Parkeringsplatsernas takvåningar utgör en del av utsikten från flervåningshusen och därför bör de planeras som en del av den övriga fasadvärlden. Taken kan utnyttjas som invånarnas gemensamma uterum samt vid dagvattenhanteringen. I området beaktas också allmän parkering längs gatorna.”

Motivering: Parkeringsanläggningarna får inte utgöra en alltför dominerande del av det nya området. Med tanke på skyddet av Hannusträsket är det särskilt viktigt att dagvattnet hanteras i området.

Ändring 4: punkt 2.1 ändras till: ”Planområdet planläggs till ett högklassigt, trivsamt och särpräglat bostadsområde som kompletterar omgivningen kring Kaitans metrostation. Naturnärheten utnyttjas vid planeringen av närmiljön och stadsrummen. Planområdet planeras så att det blir klimatneutralt. Fastigheternas energisystem planeras så att de följer principerna för hållbar utveckling och utnyttjar förnybar och lokal energi, såsom jordvärme. Dessutom används solpaneler för energiproduktion och för fastigheters elbehov. Byggnadskropparna planeras så att mikroklimatet blir fördelaktigt och förebygger överhettning av byggnader och minimerar behovet av avkylning. Det högsta antalet våningar i områdets byggnader är åtta. De högsta

byggnaderna ligger vid Kaitansvägen och byggnaderna blir lägre norrut. De byggnadsdelar som ligger närmast Hannusträsket får inte sträcka sig över trädtopparna. Dessa byggnader kan stegvis bli högre längre bort från träsket. I området undersöks också byggande av townhouse-typ. Den exakta byggrätten preciseras i den fortsatta planeringen.”

Motivering: Hänvisningarna till energi har tagits ur beskrivningen och det vore tydligare om de vore direkt i målen. Det lönar sig inte att fastna på byggrätten i det här skedet, utan hellre i ord beskriva den önskade miljön.

Ändring 5. Punkt 2.3 ändras till: ”Vid planeringen beaktas områdets naturvärden. I Hannusträskets strandzon lämnas ett tillräckligt brett obebyggt rekreativt område som fungerar som skyddszon mellan den nya bebyggelsen och stranden. Där bildas ett mångsidigt parkområde som en del av det större rekreativt område i Hannusskogen. Nämnden uppmanar dessutom stadsplaneringscentralen att utarbeta en plan för grundlig iståndsättning av Hannusträsket och för årliga iståndsättningsåtgärder (omnämnt i granskningen av kommunaltekniken i delgeneralplaneområdet Kaitans-lvisnäs 2.6.2016).”

Motivering: Det lönar sig att lyfta fram målet om strandzonen som park från beskrivningsdelen till målen.

Ändring 6: En ny punkt läggs till: ”Nämnden presenteras med flera olika alternativ för byggnadskropparnas strukturering.”

Ordföranden konstaterade att det lämnats in ett understött förslag om återremiss, som man måste rösta om. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej".

JA röstade Partanen, Oila, Louhelainen, Kijärvi, Kivekäs, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Saramäki och Kopra. NEJ röstade Särkijärvi, Lintunen, Donner och Karhu.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot fyra (4) beslutat att fortsätta behandlingen.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött ändringsförslag och frågade om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det hade godkänts enhälligt.

Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg på mötet godkändes enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden:

1.

godkänner följande mål och principer som grund för planläggningen av Hannusstrandens helhetsgranskningsområde.

1.1.

Tyngdpunkten för ny bebyggelse och boende ligger norr om Kaitansvägen i en zon cirka 300 meter från Kaitans metrostation, varvid större omgivande skogs- och bergsområden kan lämnas obebyggda.

1.2.

Vid planeringen av helhetsgranskningsområdet beaktas områdets vattenvårds- och naturskyddsvärden och områdets natur-, landskaps- och rekreativt värden utnyttjas heltäckande som en del av en

naturnära planering och områdets identitet. Övergången mellan bebyggelse och natur ska vara stegvis. Bondasbergets krön anvisas till rekreatiomsområde.

Vid detaljplaneringen beaktas Bondasbergets och Hannusträskets betydelse i storlandskapet och i vyerna inom området.

1.3.

De kommersiella tjänsterna i helhetsgranskningsområdet ligger nära Kaitans metrostation. Målet är att affärs- och arbetslokalernas totala omfattning i planområdet är cirka 1 000–1 500 v-m². I planområdet reserveras plats för ett daghem med 8–10 grupper.

1.4.

Bilparkeringen för bostäderna placeras huvudsakligen i centraliserade eller kvartersvisa parkeringsanläggningar. En del av parkeringen kan byggas under jord. Eventuella parkeringshus anpassas till stadsbilden och landskapet så att de inte dominerar stadsrummet för mycket. De lägsta våningarna i parkeringshusen upplivas och förses med öppningar och beträffande de parkeringshus som gränsar till gatan undersöks om där kan placeras affärs- och servicelokaler för att undvika en sluten fasad mot gatan. Parkeringsplatsernas takvåningar utgör en del av utsikten från flervåningshusen och därför bör de planeras som en del av den övriga fasadvärlden. Taken kan utnyttjas som invånarnas gemensamma uterum samt vid dagvattenhanteringen. I området beaktas också allmän parkering längs gatorna.

2

godkänner dessutom följande kompletterande mål och principer som grund för detaljplaneändringen Hannustranden (441416).

2.1.

Planområdet planläggs till ett högklassigt, trivsamt och särpräglat bostadsområde som kompletterar omgivningen kring Kaitans metrostation. Naturnärheten utnyttjas vid planeringen av närmiljön och stadsrummen. Planområdet planeras så att det blir klimatneutralt. Fastigheternas energisystem planeras så att de följer principerna för hållbar utveckling och utnyttjar förnybar och lokal energi, såsom jordvärme. Dessutom används solpaneler för energiproduktion och för fastigheters elbehov. Byggnadskropparna planeras så att mikroklimatet blir fördelaktigt och förebygger överhettning av byggnader och minimerar behovet av avkylning. Det högsta antalet våningar i områdets byggnader är åtta. De högsta byggnaderna ligger vid Kaitansvägen och byggnaderna blir lägre norrut. De byggnadsdelar som ligger närmast Hannusträsket får inte sträcka sig över trädtopparna. Dessa byggnader kan stegvis bli högre längre bort från träsket. I området undersöks också byggande av townhouse-typ. Det exakta våningstalet preciseras i den fortsatta planeringen.

2.2.

Gång- och cykelvägarna i planområdet utvecklas övergripande. Den huvudled för cykling som går genom området enligt målnätet beaktas i planeringen.

2.3.

Vid planeringen beaktas områdets naturvärden. I Hannusträskets strandzon lämnas ett tillräckligt brett obebyggt rekreatiomsområde som fungerar som skyddszon mellan den nya bebyggelsen och stranden. Där bildas ett mångsidigt parkområde som en del av det större rekreatiomsområdet i Hannusskogen. Nämnden uppmanar dessutom stadsplaneringscentralen att utarbeta en plan för grundlig istandsättning av Hannusträsket och för årliga istandsättningsåtgärder (omnämnt i

granskningen av kommunaltekniken i delgeneralplaneområdet Kaitans-
Ivisnäs 2.6.2016)

2.4.

I området planläggs cirka 1 000 v-m² för affärslokaler i bottenvåningen på bostadsbyggnader vid Kaitansvägen och Hannusstranden. De kompletterar den kommersiella helheten i Kaitans metrocentrum och Ivisnäs lokalcentrum. Dessutom planläggs ett daghem i bottenvåningen på en bostadsbyggnad.

2.5.

I stadsstrukturen och placeringen av byggnader beaktas att vyerna över Hannusträsket och Bondasberget ska bevaras.

3

Nämnden presenteras med flera olika alternativ för byggnadskropparnas strukturering.

Stadsplaneringsnämnden 14.11.2018 § 212

Förslag

Detaljplanechef Ossi Keränen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande mål och principer som grund för planläggningen av Hannusstrandens helhetsgranskningsområde.

1.1.

Tyngdpunkten för ny bebyggelse och boende ligger norr om Kaitansvägen i en zon cirka 300 meter från Kaitans metrostation, varvid större omgivande skogs- och bergsområden kan lämnas obebyggda.

1.2.

Vid planeringen av helhetsgranskningsområdet beaktas områdets vattenvårds- och naturskyddsvärden och områdets natur-, landskaps- och rekreativvärden utnyttjas heltäckande som en del av en naturnära planering och områdets identitet. Övergången mellan bebyggelse och natur ska vara stegvis.

Vid detaljplaneringen beaktas Bondasbergets och Hannusträskets betydelse i storlandskapet och i vyerna inom området.

1.3.

De kommersiella tjänsterna i helhetsgranskningsområdet ligger nära Kaitans metrostation. Målet är att affärs- och arbetslokalernas totala omfattning i planområdet är cirka 1 000–1 500 v-m². I planområdet reserveras plats för ett daghem med 8–10 grupper.

1.4.

Bilparkeringen för bostäderna placeras i sin helhet i centraliserade eller kvartersvisa parkeringsanläggningar. I området beaktas också allmän parkering längs gatorna.

2

godkänner dessutom följande kompletterande mål och principer som grund för detaljplaneändringen Hannusstranden (441416).

2.1.

Planområdet planläggs till ett högklassigt, trivsamt och särpräglat bostadsområde som kompletterar omgivningen kring Kaitans metrostation. Naturnärheten utnyttjas vid planeringen av närmiljön och

stadsrummen. Frågor som gäller hållbar utveckling i anslutning till stävjande av klimatförändringen utnyttjas i den fortsatta planeringen av området på ett starkt och hållbart sätt. Målet för byggrätten för boende är cirka 70 000 v-m².

2.2.

Gång- och cykelvägarna i planområdet utvecklas övergripande. Den huvudled för cykling som går genom området enligt målnätet beaktas i planeringen.

2.3.

Vid planeringen beaktas områdets naturvärden. I Hannusträskets strandzon lämnas ett tillräckligt brett obebyggt rekreativsområde mellan den nya bebyggelsen och stranden.

2.4.

I området planläggs cirka 1 000 v-m² för affärslokaler i bottenvåningen på bostadsbyggnader vid Kaitansvägen och Hannusstranden. De kompletterar den kommersiella helheten i Kaitans metrocentrum och Ivisnäs lokalcentrum. Dessutom planläggs ett daghem i bottenvåningen på en bostadsbyggnad.

2.5.

I stadsstrukturen och placeringen av byggnader beaktas att vyerna över Hannusträsket och Bondasberget ska bevaras.

Behandling

Lintunen föreslog understödd av ordföranden att ärendet bordläggs. Ordföranden frågade om förslaget om bordläggning kan godkännas. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkänts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till följande möte 28.11.2018.

Beslutshistoria

Bilaga

- 1 441416d Hannusstranden, bestämmelser, ändrade vid mötet 23.5.2022

Tilläggsmaterial

- 441416e Hannusstranden, detaljplan
- 441416d Hannusstranden, uppdaterad detaljplan
- 441416d Hannusstranden, illustration
- 441416 Hannusranta selostus
- 441416 Hannusranta selostuksen liitteet

För kännedom