

Fullmäktige 13.06.2022 § 88

§ 88

## **Godkännande av detaljplaneändringen Rusthållsbrinken i stadsdel 31 Kaitans, område nr 440714**

Beredning och upplysningar:  
Mäkinen Pasi  
Karhula Anja  
Mäkelä Salla  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Rusthållsbrinken i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021, ändrad 13.4.2022, område nr 440714.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

#### **Detaljplanens mål**

Detaljplanens mål är att i området planlägga kvartersområden för flervåningshus och ett kvarter för verksamhetsbyggnader samt en stadsdelspark i närheten av den kommande metrostationen i Finno.

#### **Kvartersområden för flervåningshus (AK)**

Flervåningshusen har våningstalen 6–18.  
Bostadskvarterens (AK/AH) exploateringsgrad blir ungefär 4,4.  
Byggrätten för boende på 87 000 v-m<sup>2</sup>, består i sin helhet av ny byggrätt. Av detta är andelen statsstödd bostadsproduktion (ARA, bl.a. Esbo bostäder Ab) och bostadsrättsbostäder cirka 24,5 procent (21 100 v-m<sup>2</sup>), medan resten, cirka 75 procent, består av fritt finansierad produktion.

Exploateringsgraden för hela planområdet (med undantag av offentliga parkområden på omkring 1,4 hektar) är ungefär 2,8, inklusive kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY-1).

För de centrala platserna i stadsstrukturen reserveras omkring 1 500 v-m<sup>2</sup> för service-, affärs- och verksamhetslokaler.

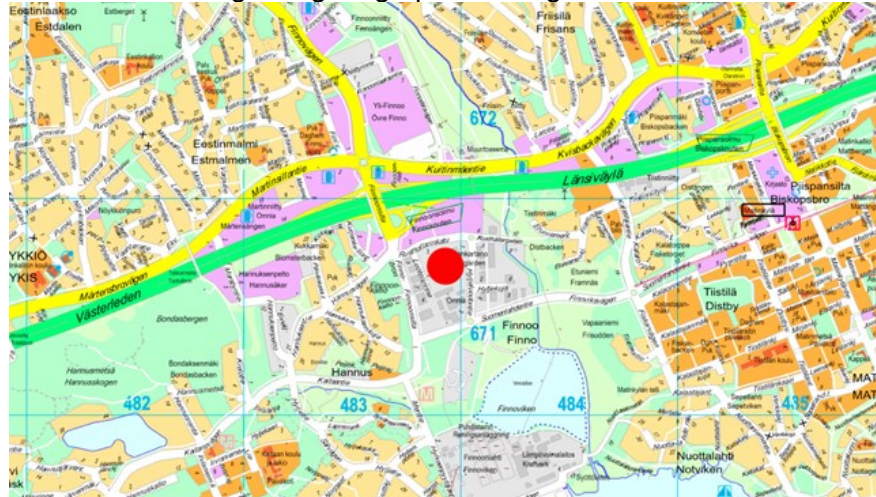
I området reserveras också ungefär 1 000 v-m<sup>2</sup> för ett daghem.

Kalkylmässigt motsvarar byggrätten bostäder för omkring 1 700–1 900 nya invånare.

Stadsplaneringsnämndens mål (5.6.2019) var cirka 1 800–2 000 nya invånare. Utöver bostadsbyggande torde det komma cirka 25 000 v-m<sup>2</sup>

verksamhetslokaler eller minst 1 200 arbetstillfällen, inklusive nya lokaler för en nuvarande aktör i området.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



### **Initiativ och aktualisering**

Planändringen görs på initiativ av en privat markägare. Information om detaljplanen finns i programmet för deltagande och bedömning, som var framlagt 9.9–8.10.2019. Dessutom ordnades ett invånarmöte 17.9.2019.

### **Områdets nuläge**

Planområdet ligger mellan Mattby och Kaitans i närheten av den kommande metrostationen i Finno.

Planområdet avgränsas i norr av Rusthållargatan samt av affärs- och arbetsplatslokaler längs Väterleden. I öst gränsar planområdet till Sälörsvägen (den kommande Finnogårdsgatan) och i väst till gatan Nordvästbrinken. I söder avgränsas planområdet av den planerade Matronagatan, som inte har byggts.

Planområdet utgörs i dag av kvartersområde för industri-, kontors- och lagerbyggnader. Det finns inget boende i kvartersområdet eller i dess omedelbara närhet.

Planområdet omfattar cirka 5,5 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Området är privatägt.

### **Riksmålen 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.

### **Landskapsplan**

Landskapsfullmäktige godkände landskapsplanshelheten Nylandsplanen 2050 25.8.2020.

Detaljplaneändringen stöder för sin del målen att förtäta sådan stadsstruktur som grundar sig på kollektivtrafik.

## Generalplan

Gällande planer:

Delgeneralplanen Finno

I planområdet gäller delgeneralplanen Finno (8.8.2018).

I den är planområdet blandat område för boende och centrumfunktioner (A/C).

## Detaljplaner

I planområdet gäller följande detaljplaner:

### Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt 15.11–14.12 2021 och det lämnades in åtta utlåtanden och två anmärkningar om den.

Utifrån utlåtandena och anmärkningarna vidtogs bland annat följande åtgärder:

- arbetssamråd ordnades med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 10.3.2022
- vissa punkter i bestämmelserna preciserades (rör och ledningar samt solenergi, bestämmelsen om sulfidlera ströks)
- de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen uppdaterades i planbeskrivningen
- i svaren och beskrivningen redogjordes närmare för gatuplanerings- och räddningslösningarna.

### Förslaget till ändring av detaljplan

Flervåningshusen har våningstalen 7–18.

Bostadskvarterens (AK/AH) exploateringsgrad blir ungefär 4,4.

Exploateringsgraden för hela planområdet (med undantag av offentliga parkområden på omkring 1,4 hektar) är ungefär 2,8, inklusive kvartersområdet för verksamhetsbyggnader (KTY-1).

Byggrätten för boende på 87 000 v-m<sup>2</sup>, består i sin helhet av ny byggrätt. Av detta är andelen statsstödd bostadsproduktion (ARA, bl.a. Esbo bostäder Ab) och bostadsrättsbostäder cirka 24,5 procent (21 100 v-m<sup>2</sup>), medan resten, cirka 75 procent, består av fritt finansierad produktion.

På centrala platser i stadsstrukturen reserveras omkring 1 500 v-m<sup>2</sup> för service-, affärs- och verksamhetslokaler.

I området reserveras också ungefär 1 000 v-m<sup>2</sup> för ett daghem.

Kalkylmässigt motsvarar byggrätten bostäder för omkring 1 700–1 900 nya invånare.

I kvartersområdena har det anvisats små kvartersgårdar där det finns vistelse- och lekplatser med ungefärlig placering. Invånarna har också möjlighet att vistas utomhus på bostadsbyggnadernas och parkeringsanläggningens allmänna takgårdar. Dessutom har många olika typer av gröna tak anvisats i kvarteren.

Enligt planbestämmelserna ska parken och gårdarna bilda en enhetlig helhet, dock med hänsyn till behovet av privatare miljö på gårdarna. Den böljande fasadzonen i kvarteren gör det möjligt att skapa små

öppna platser i de delar av kvarteren som ligger närmare gatan. Små öppna platser skapar variation i gaturummet och möjliggör plantering av små trädgrupper.

Dagvattnet ska fördröjas och behandlas både på gröna tak och i gårdsområden. Plikten att hantera dagvattnet gäller också byggnadstiden. I områdets dagvattenutredning undersöktes översvämningssrutterna för dagvattnet i kvarteren. I sin helhet förväntas det att mängden dagvatten som uppkommer och lämnar området kommer att minska till följd av den sammanlagda effekten av den fördröjning som krävs samt de omfattade planterade områdena på gårdarna och i parken.

### **Parkområde (VP-1)**

Mitt bland kvartersområdena bildas den nya Matronaparken. Matronaparken tryggar rekreativsmöjligheterna i planområdet och i dess närmiljö. Parkområdet ska enligt bestämmelserna genomföras på ett mångsidigt sätt så att det betjänar olika användargrupper för vistelse, närmotion och lek. I den allmänna parken planeras ett aktivare område med lek- och idrottsfunktioner, medan parkens kantzon består av frodigare vegetation.

Till Matronaparken anvisas smidiga och säkra förbindelseleder från alla huvudväderstreck, och genom parken anvisas riktgivande och bindande friluftsleder. I parkens nordvästra del finns landskapsmässigt värdefulla berghällar med trädbestånd som ska bevaras. Ingångarna till parken är öppna och ingångarna i söder och norr ska vara grönskande öppna platser med urban karaktär. I norr fungerar Malleniusplatsen och i söder Matronaplatsen som inbjudande offentliga utomhusplatser mellan gatorna och parken. Vid de öppna platsernas kanter anvisas affärslokaler vars syfte är att för sin del aktivera och liva upp de öppna platserna. Vid planeringen av parken har man också beaktat behovet av grön- och rekreativförbindelser enligt delgeneralplanen. Parkens areal i sin helhet är cirka 1,4 hektar.

Som en del av planläggningsprocessen skapades en närmiljöplan för Rusthållsbrinken (Näkymä 2021).

Metrotunnel mellan Mattby och Stensvik, område nr 940100. Underjordisk detaljplan för metrotunnel (godkänd 10.6.2013).

Detaljplanen Nedre Finno (ind.omr.) (lagakraftvunnen 4.1.1982), enligt vilken planområdet har anvisats som kvartersområden för industri-, kontors- och lagerbyggnader (TLV).

### **Trafik**

Genom detaljplaneändringen kompletteras gatunätet i planområdet. Den nuvarande anslutningen vid Nordvästbrinken och Rusthållargatan slopas och en ny tomtgata, Malleniusgatan, som ansluts till Nordvästbrinken, hänvisas att betjäna planområdet.

Ändringen möjliggör en förbättring av Rusthållargatans funktion genom ändringar i körfilernas arrangemang. Till Malleniusgatan ansluter sig tomtgatan Malleniusgränden, som betjänar trafiken till den centraliserade parkeringsanläggningen. Dimensioneringen av gatuområdet för Nordvästbrinken, Matronangatan och Finnogårdsgatan (nuvarande Sälörsvägen) justeras så att den motsvarar principerna för planering av tomtgator i bostadsområdet. Gång- och cykelbanorna löper längs med gatorna och längs friluftsleder som planerats i Matronaparken.

Parkeringen av kvarteren placeras i en central parkeringsanläggning i LPA-1-kvarteret, i en underjordisk parkeringsanläggning i KTY-1-kvarteret samt i en parkeringshall som placeras under kvarterets 31160 gårdsdäck.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

- bostäder: 1 bilplats per 110 v-m<sup>2</sup>, men minst 0,5 bilplatser per bostad.
- kontor: 1 bilplats per 75 v-m<sup>2</sup>
- laboratorielokaler: 1 bilplats per 225 v-m<sup>2</sup>
- affärslokaler: 1 bilplats per 100 v-m<sup>2</sup>
- daghem: 1 bilplats per 200 v-m<sup>2</sup>

Minimiantalet bilplatser kan minskas om det i planområdet byggs hyresbostäder eller studentbostäder med 40-års statligt räntestöd. Dessutom är det möjligt minska minimiantalet bilplatser i bygglovsskedet, om det påvisas att användningen av parkeringsplatserna effektiviseras med hjälp av att de inte är namngivna, alterneringsparkering eller andra åtgärder. Utöver bilplatser föreskrivs det i detaljplanen om byggandet av cykelplatser.

Det har planerats sammanlagt cirka 53 allmänna bilplatser i parkeringsfickor på tomtgatorna i området. Dessutom har det bestämts att det på LPA-områdets gård ska byggas minst 30 bilplatser för allmänt bruk. I området som helhet fylls inte kravet på allmänna bilplatser, 1 bp per 1 500 v-m<sup>2</sup>. Den centraliserade parkeringslösningen möjliggör dock kortvarig parkering för gäster och för personer som uträttar ärenden vid behov också i parkeringsanläggningarna.

I planeringen har man beaktat buller och utsläpp från trafiken. Intill Rusthållargatans västra del, som är livligast trafikerad, har man placerat funktioner som inte är känsliga för buller eller luftkvalitet. De planerade bostadsbyggnaderna skyddar effektivt Matronaparken och gårdarna i kvarteren mot buller. Bullerbestämmelser har utfärdats för fasaderna i de nordligaste bostadsbyggnaderna samt för balkonger och takgårdar. Bostäder och daghem ligger tillräckligt långt från trafikleder med livlig trafik, vilket innebär att de rekommenderade avstånden med tanke på luftkvaliteten fylls.

### **Detaljplanens ekonomi**

Byggandet enligt detaljplaneändringen mitt i det befintliga kommunaltekniska nätet och gatunätet medför relativt små kostnader för kommunaltekniken.

På motsvarande sätt medför en ökning av bostadsbyggrätten med 87 000 v-m<sup>2</sup> och annan byggrätt, sammanlagt 114 530 v-m<sup>2</sup>, avtalsinkomster för Esbo stad.

### **Planer och utredningar i anslutning till beredningen av detaljplanen:**

Följande planer har utarbetats för planområdet:

- områdes- och kvartersplaner (inklusive räddningsplan)
- närmiljöplan
- energiplan
- designhandbok

Och följande utredningar:

- Energiasselvitys (Granlund Oy, 16.4.2021)

- Rusthollinrinne-, Matroonankatu ja Luoteisrinne -asemakaava-alueiden kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Pysäköintiselvitys (Kaisa Laiho / JKMM arkkitehdit Oy, Markus Mikkola / Haahtela-yhtiöt, Arvi Mäkitalo / JKMM arkkitehdit Oy, Pekka Vehniäinen / Bonava Suomi Oy, 24.9.2021)
- Rusthollinrinteen lähiympäristösuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä, 5.10.2021)
- Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)
- Korkean rakentamisen maisemavaikutusten arviointi (23.2.2021, AFRY Oy)
- Liikennemeluselvitys (Promethor, 9.9.2021)
- Tuuliselvitys (Ilmatieteen laitos, 9.3.2021)
- Selvitys linnustovaikutuksista (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Ympäristötekniinen perusselvitys (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 3.7.2019)
- Rakennusinventointi Kemiran tutkimuskeskus (Katariina Ockenström 11.2.2019)

### **Avgifter**

Detaljplaneändringen har 9.10.2018 sökts av markägaren som äger kvarter 31015. Sökanden har tidigare betalat 60 procent av kostnaderna för detaljplaneändringen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen.

Staden kommer enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen att debitera resterande 40 procent av kostnaderna för detaljplaneringen och resterande 1/3 av kostnaderna för kungörelsen, sammanlagt 9 100 euro, efter att förslaget har godkänts föredragning i stadsstyrelsen.

### **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 181

#### **Förslag**

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal mellan Eläkesäätiö Neliapila och Esbo stad samt föravtalet om överlåtelse av områden, undertecknat 19.5.2022

2

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

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Rusthållsbrinken i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021, ändrad 13.4.2022, område nr 440714.

### **Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 13.04.2022 § 56

#### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har givits om förslaget till ändring av detaljplanen Rusthållsbrinken, område nr 440714.

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av Rusthållsbrinken i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021 och ändrad 27.10.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 27.10.2021 § 158

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden:

1  
godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Rusthållsbrinken som omfattar kvartersområdena för bostads- samt affärs- och kontorsbyggnader 31158–31162 samt gatuområden och park i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021, område nr 440714,

2  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 9.6.2021 § 107

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Rusthållsbrinken som omfattar kvartersområdena för bostads- samt affärs- och kontorsbyggnader 31158–31162 samt gatuområden och park i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021, område nr 440714,

2  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

Donner var jävig och lämnade mötet och ersattes av ersättaren Slotte under behandling av och beslut i ärendet.

Lintunen understödd av Saramäki lade fram följande remissförslag:  
"Planförslaget återremitteras till beredningen så att byggrätten, våningshöjden och byggnadskropparna minskas måttligt för att planområdet bättre ska kunna anpassas till de krav som ställs på grund av områdets läge och behovet av regionala förbindelser enligt delgeneralplanen. Motivering: Planområdet ligger i norra delen av ett A/C-område i delgeneralplanen, och i planförslagets dimensionering bör läget beaktas bättre i relation till de övriga områdena som ligger närmare centrumfunktionerna och metrocentrumets område, genom att

man måttligt minskar byggrätten och våningshöjden. Vid den fortsatta beredningen av planområdet bör man också bättre beakta det regionala behovet av förbindelser till grön- och rekreationsnätet som avses i delgeneralplanen samt förhållandet till området för offentlig service och administration som ligger intill, till exempel genom att öppna planområdets stadsdelspark mer söderut och österut genom att ändra byggnadskropparna för att säkerställa en mer omfattande användning av stadsdelsparken.

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att ett understött förslag om återremiss hade framställts, varför omröstning måste förrättas. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder Lintunens förslag om återremiss röstar "nej". Under omröstningen röstade 3 "ja", 9 "nej" och 1 blankt. Efter omröstningen konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot tre (3) och en blank beslutat att återremittera ärendet för ny beredning enligt Lintunens remissförslag.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

## **Beslut**

Stadsstyrelsen:

beslutade efter omröstning återremittera ärendet till ny beredning så att byggrätten, våningshöjden och byggnadskropparna minskas måttligt för att planområdet bättre ska kunna anpassas till de krav som ställs på grund av områdets läge och behovet av regionala förbindelser enligt delgeneralplanen.

Stadsplaneringsnämnden 26.5.2021 § 96

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Rusthållsbrinken som omfattar kvartersområdena för bostads- samt affärs- och kontorsbyggnader 31158–31162 samt gatuområden och park i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7277, daterad 26.5.2021, område nr 440714,

2  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## **Behandling**

Donner avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades.

Under diskussionens gång föreslog Nevanlinna understödd av ordföranden 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 godkänns enhälligt.

## **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 9.6.2021.

## **Beslutshistoria**



## **Bilaga**

### **Tilläggsmaterial**

- 440714c Rusthållsbrinken, bestämmelser
- 440714c Rusthållsbrinken, detaljplan
- 440714c Rusthållsbrinken, uppdaterad gällande detaljplan
- 440714c Rusthållsbrinken, illustration
- 440714c Rusthållsbrinken, kaavaselostus

### **För kännedom**