

Fullmäktige 22.08.2022 § 107

§ 107

Godkännande av detaljplaneändringen Otsvängen i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220505.docx

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

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Otsvängen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7065, daterad 27.3.2019, ändrad 20.6.2022, område nr 220505.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Målet med detaljplaneändringen är att utöka antalet studentbostäder i Otnäs, i ett område som är lätt att nå. I och med ändringen omvandlas en del av kvartersområdet för byggnader för undervisning och forskning (YO-1) samt parkeringsområdet (LPA) till kvartersområde för flervåningshus (AK-1) som är avsett för studentbostäder. Samtidigt utvecklas Otsvängens gatuområde så det får en mer gatuaktig karaktär.

Målet är att anpassa nybygget till miljön, som är stadsbildsmässigt, historiskt och byggnadskonstnärligt viktig. Med tanke på dimensioneringen är målet att de hierarkiskt viktigaste byggnaderna i centrum av Otnäs bevarar sin ställning som viktiga landmärken.

Planområdets areal är ungefär 6,5 ha. Planområdets byggrätt i sin helhet uppgår till 48 250 v-m² och områdets exploateringsgrad är 0,74. För kvartersområde för undervisning och forskning har det anvisats sammanlagt 21 900 v-m² byggrätt och för kvartersområde för flervåningshus har det anvisats sammanlagt 26 350 v-m² byggrätt för studentbostäder, av vilket 400 v-m² anvisats för butikslokaler. Kvartersområdena för flervåningshus har en exploateringsgrad på ungefär 2,1. I och med nybyggen ökar byggrätten i detaljplaneområdet med 26 350 v-m². Byggrätten i YO-1-kvartersområdet förblir som tidigare.

Stadsplaneringsnämnden godkände 23.4.2014 de allmänna målen som styr markanvändningen och trafikplaneringen i Otnäs som helhet. Dessa specificeras i samband med detaljplaneringen. I målen nämns bland annat att man genom detaljplaneringen möjliggör att minst 7 500 nya invånare (300 000 v-m²) kan flytta in i området. Av detta utgörs omkring en tredjedel (2 500 nya invånare) av studerande. I närheten av metrostationen och centrumet undersöks möjligheten att bygga ett stort

antal bostäder för studerande och forskare samt bostäder som säljs eller hyrs ut på den fria marknaden.

I planförslaget har man gjort små ändringar efter nämndbehandlingen i den byggnadsmassa som ligger längst norrut. Byggnadsmassans del med 7,5 våningar har ändrats till 7 våningar, byggnadsyntans gräns mellan två byggnadsmassor har ändrats från bindande till ungefärlig och yttertakets högsta höjdläge har höjts med en meter. Dessutom ändrades bestämmelsen om antalet cykelplatser till en cykelplats per bostad.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändring av detaljplanen Otsvängen, ritning nummer 7065, omfattar en del av kvarter 10001, gatuområdet samt en del av lägenhet 1:859, i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220505.

Initiativ och aktualisering

Det är markägarna som tagit initiativ till detaljplanen. Aktualiseringen meddelades 17.2.2016.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning som är daterat 5.2.2016.

Planområdets nuläge

I öster gränsar planområdet till tomterna där Dipoli och Teknologföreningens (TF) nationshus ligger samt till Teknologbyn, i norr till universitetsbyggnader, i väster till Otsvängen och i söder till Byggarplatsen, Kandidatcentret (tidigare Tekniska högskolans huvudbyggnad) samt Alvar Aaltos park.

Planområdet består av två universitetsbyggnader inklusive utbyggnader, Martti Levóns park, ett parkeringsområde, Otsvängens gatuområde, en skogbevuxen sluttning vid Otsvängen samt en smal parkremsa norr om Teknologföreningens tomt.

De första delarna av universitetsbyggnaderna vid Byggarplatsen blev färdiga på 1950-talet och de har utvidgats på 1960–1990-talen allt efter

att användnings- och lokalbehoven ändrat. Martti Levóns park norr om universitetsbyggnaderna bildar en trekantig öppen park, av vilken två sidor gränsar mot universitetsbyggnader och en sida mot den skogbevuxna sluttningen i planområdet.

Tomt 10001/12 är i privat ägo, tomt 10001/5 samt lägenhet 1:859 ägs av staten och de omgivande gatuområdena ägs av Esbo stad.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 ligger området i huvudstadsregionens kärnområde samt i ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön.

Generalplan

För området gäller generalplanen för södra Esbo, som omfattar Albergas, Hagalunds, Mattbys, Esbovikens och Köklax' storområden. Planen vann laga kraft 2010.

I generalplanen är planområdet område för offentlig service och förvaltning (PY). Otnäs har beteckningen område med värdefull stadsbild.

Den detaljplaneändring som nu görs avviker smått från den gällande generalplanen. Avvikelsen är motiverad eftersom generalplanen är översiktlig och området som ändringen av detaljplanen gäller ligger vid gränsen mellan det som i generalplanens bestämmelser utgörs av område för offentlig service och förvaltning (PY) och ett bostadsområde (A). Aalto-universitetet har meddelat att universitetet inte har ett behov att utnyttja det aktuella området, utan ämnar koncentrera sina funktioner till närheten av den nya metrostationen.

För Otnäs bereds planstommen Otnäs-Kägeludden, som granskar möjligheterna att placera bostadsbyggande i Otnäs och Kägeludden. Arbetet med planstommen har som mål att identifiera områden som bör bevaras för universitetets behov, också med tanke på kommande utvecklingsbehov, samt områden som fortsättningsvis ska domineras av arbetsplatser. I samband med arbetet med planstommen har man konstaterat att mer boende i området inte äventyrar generalplanens mål med tanke på arbetsplatser och universitetets funktioner.

Detaljplan

I planområdet gäller fyra detaljplaner (220502 Otsvängen, planändring, 221200 Serviudden a, Serviudden och Otsvängen, ändring, 220200 Otstranden samt 220400 Serviudden.

Tomt 12 i kvarter 10001 består av kvartersområde för byggnader för undervisning och forskning (YO-1) och tomt 5 av kvartersområde för bilplatser (LPA). Den smala parkremsan har anvisats som parkområde.

På tomt 12 i kvarter 10001 har det anvisats bygggrätt på 21 900 v-m². Det högsta höjdläget för byggnadernas yttertak får vara högst 17 m. Nordost om byggnaderna har det anvisats en parkeringsplats. Tomten ska ha en bilplats per 120 m². I tomtens södra del ska det placeras ett underjordiskt utrymme.

På tomt 5 i kvarter 10001 är det tillåtet att bygga bilplatser på två parkeringsnivåer. På tomt 5 är det tillåtet att placera bilplatser för kvarteren 10005, 10006 och 10007.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 29.4–29.5.2019. Under framläggningstiden inlämnades en anmärkning, sex utlåtanden och två ställningstaganden. I anmärkningen kommenterades den inverkan som testtunneln, som används för undervisning och forskning, och som ligger under detaljplaneområdet, har på byggandet ovanpå jorden samt tunnels funktionsmöjligheter trots byggandet. I testtunneln utförs sprängningstest och borrningar.

Räddningsverket påminde i sitt utlåtande att räddningsmöjligheterna i regel ska ordnas på samma sätt i samtliga bostadsbyggnader. Elisa Oyj och Telia hade inget att anmärka. Museiverket kommenterade byggnadernas läge och antal i centrum av campus. Närings-, trafik- och miljöcentralen tog ställning till den aktuella flygekorrsituationen i Otnäs och till hur den beaktas i planområdet. Helsingforsregionens miljötjänster bad om att den kommunaltekniska utredningsplanen skulle kompletteras med en kostnadskalkyl. Caruna Esbo Ab bad att man skulle lägga till reserveringar för transformatorstationer i parken.

Förslaget till ändring av detaljplan

Kvartersområden

Planområdet består av kvartersområde för byggnader för undervisning och forskning (YO-1) samt kvartersområde för flervåningshus där det ska byggas studentbostäder (AK-1). I YO-1-kvartersområde är det tillåtet att placera kontors- och servicelokaler som omfattar högst 30 procent av den byggrätt som antecknats i detaljplanen.

Universitetsbyggnaderna som ligger i YO-1-kvartersområdet skyddas i detaljplanen med skyddsbestämmelserna sr-1 och sr-2. Byggnaderna är historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla, så deras bevarade interiörer, detaljer och rumsserier skyddas på ett ändamålsenligt sätt i detaljplanen. Interiörerna som ska skyddas består bland annat av kärnreaktorhallens balkongkorridorer samt ingången till Byggarplatsen 4, huvudtrappan, den bevarade korridorlösningen samt testhallen.

I och med planförslaget minskar storleken på YO-1-kvartersområdet och byggnadsytan, så att studentbostäderna kan byggas och Martti Levóns park utvecklas. I YO-1-kvartersområdet finns outnyttjad byggrätt på cirka 1 400 v-m², vilket kan användas inom den nya byggnadsytans avgränsning.

Byggnaderna i AK-1-kvartersområdet placeras i slutningen öster om YO-1-kvartersområdet. Antalet våningar i byggnaderna minskar då man kommer närmare Matti Levóns park. De lägsta delarna på parkens sida har 4–5 våningar och de högsta delarna på Otsvängens sida 6–8 våningar. Den sammanräknade våningsytan på byggnaderna är 26 350 v-m². I byggnadernas fasader ska man i huvudsak använda rött tegel, men fasaderna kan livas upp också med andra material, med hänsyn till de omgivande byggnadernas karaktär och den stadsbildsmässiga kvalitetsnivån.

Mellan bostadsbyggnaderna har det anvisats områdesdelar för gångtrafik, som möjliggör en mer flexibel gång mellan Otsvängen och campuskärnan. I planområdets södra del anvisas en tillgänglig förbindelse mellan Otsvängen och campusets grönområde.

I planområdet har det anvisats områdesdelar där sen skogiga karaktären ska bevaras eller utvecklas eller skog ska planeras, så att

campuskärnan förblir grönskande. De områden som ska göras skogiga placeras huvudsakligen på bostadsbyggnadernas fickaktiga gårdar och mellan YO-1-kvartersområdet. Målet är att gårdsområdena ska kopplas på ett naturligt sätt till den omgivande växtligheten. Mellan nybyggnaderna anvisas områdesdelar som ska bevaras som skogbevuxna. I det område som ska bevaras finns dessutom en eko-1-förbindelse, som förutsätter att trädbeståndet ska skötas och förnyas, så att flygekorrrens förbindelseled i trädkronorna bevaras. Träden i områdesdelen ska skyddas under byggtiden.

Övriga områden

Till planområdet hör dessutom en del av Otsvängens gatuområde och ett parkområde (VP). I parkområdet har det anvisats en eko-1-förbindelse för flygekorrar. Dessutom finns det i parkområdet en underjordisk förbindelse som fungerar som förbindelseled för skyddsrum.

Trafik

De nya AK-1-kvartersområdena gränsar i öst till Otsvängens gatuområde. I samband med detaljplanen skapades en ny plan för Otsvängen, där körbanan gjordes smalare för att motsvara de nuvarande dimensioneringarna av samlargator. Otsvängen har helt saknat en cykelbana intill gatan, så en sådan planeras. På gatans västra sida anvisas en åtskild gång- och cykelbana som huvudsakligen är fyra meter bred.

En del av den allmänna parkeringen på gatan bevaras, men bilplatserna planeras i parkeringsfickor. I planområdet, i närheten av de nya bostadsbyggnaderna, finns ungefär 20 allmänna bilplatser längs gatan. Dessutom finns cirka 20 allmänna bilplatser längs Otsvängen, mitt emot Dipoli.

Körförbindelsen till AK-1-kvartersområdet går via cirkulationsplatsen vid Otsvängen och Servi-Maijas väg. Parkeringen har strukturellt planerats under bostadsbyggnaderna. Studentbostäderna ska ha en bilplats per 500 v-m².

Bindande tomtindelning

Ingen bindande tomtindelning skapas för planområdet.

Avtalsförhandlingar

Staden och staten (som representeras av Senatfastigheter har förhandlat fram ett markanvändningsavtal och ett föravtal samt ett avtal om att avsluta Otnäsavtalet. Detta undertecknades 17.6.2022.

Det ursprungliga Otnäsavtalet undertecknades 6.10.1970 och det gäller detaljplanering av den statsägda delen av Otnäs, planering av kommunaltekniska arbete, byggande och kostnadsfrågor, underhåll och renhållning av gatuområden, ordnande av underhållet av rekreations- och parkområden, överlåtelse av markområden samt vissa andra frågor som gäller genomförandet av detaljplaner.

Parterna har förhandlat om huruvida Otnäsavtalet behövs på lång sikt och konstaterade att avtalet till stora delar var föråldrat. För att klargöra avtalsarrangemangen som gäller Otnäs har parterna konstaterat det vara ändamålsenligt att Otnäsavtalet avslutas i samband med de markanvändningsavtal som gäller detaljplaneprojekten.

Staden och Kiinteistö Oy Espoon Otakaari 3 har förhandlat fram ett avtal om markanvändning och ett föravtal som undertecknades 7.6.2022.

Utredningar och planer

För planområdet har man utarbetat en utredningsplan för kommunalteknik, en flygekorrutredning, mer omfattande granskningar av flygekorrar som gäller hela Otnäs, en fladdermusutredning, en bygg- och miljöhistorisk utredning, en utredning av stadsbildmässiga och kulturhistoriska verkningar samt en bullerutredning.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

I Otsvängens utredningsplan om kommunalteknik uppskattas att det kommer att kosta omkring tre miljoner euro att bygga kommunaltekniken och utföra ändringarna i Otsvängens gatuområde enligt detaljplanen.

Närmiljö- och kvartersplan

Det har utarbetats en referensplan för nybyggandet i planområdet samt en utredningsplan för allmänna platser.

Avgifter

Sökandena betalade 60 procent av kostnaderna för detaljplaneändringen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen 1.3.2016.

Staden debiterar enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen den återstående delen för detaljplaneändringen (40 procent), det vill säga 3 600 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 920 euro, sammanlagt 4 520 euro, efter att detaljplaneändringen har godkänts.

Godkännande

Detaljplanen ska godkännas av fullmäktige (52 § i markanvändnings- och bygglagen).

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 20.6.2022 § 229

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade avtalet om markanvändning och föravtalet om överlåtelse av områden mellan staten (som representeras av Senatfastigheter) och Esbo stad och som undertecknades 17.6.2022, samt avtalet om att avsluta Otnäsavtalet, som finns som bilaga 3 till avtalet, samt markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av områden mellan Kiinteistö Oy Espoon Otakaari 3 och Esbo stad, som undertecknades 7.6.2022,

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalen om överlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga

ringa och tekniska ändringar i dessa,

3
föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Otsvängen i stadsdel 10 (Otnäs, ritning nr 7065, daterad 27.3.2019, ändrad 20.6.2022), område nr 220505.

Behandling Ärendet behandlades efter paragraf 226.

Beslut
Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2020 § 144

Förslag Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till detaljplanen Otsvängen och de ändringar som föreslås i den, område nr 220505,

2
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Otsvängen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7065, daterad 27.3.2019 och ändrad 4.11.2020, område nr 220505,

3
meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplanen, 2 400 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 511,11 euro, sammanlagt 2 911,11 euro, i samband med detta beslut.

Beslut
Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 27.3.2019 § 55

Förslag Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Otsvängen, område nr 220505,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Otsvängen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7065, daterad 27.3.2019, område nr 220505,

3
begär de utlåtanden som behövs och

sektorernas ställningstaganden.

Behandling

Under diskussionen föreslog Kemppi-Virtanen understödd av Oila att ärendet bordläggs fram till nämndens följande sammanträde.

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Ärendet bordlades enhälligt till nämndens följande sammanträde 10.4.2019 .

Stadsplaneringsnämnden 10.4.2019 § 61

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Otsvängen, område nr 220505,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Otsvängen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7065, daterad 27.3.2019, område nr 220505,

3

begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Bilaga

1 Otaniemisopimuksen päättäminen

Tilläggsmaterial

- 220505c Otsvängen bestämmelser
- 220505c Otsvängen detaljplan
- 220505c Otsvängen uppdaterad, nuvarande detaljplan
- 220505 Otakaari kaavaselostus
- 220505 Otakaari kaavaselostuksen liitteet
- 220505 Otsvängen illustration

För kännedom