

Fullmäktige 12.12.2022 § 160

§ 160

Godkännande av detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, område nr 441501

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

Förslag

Stadsstyrelsen

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans ritning nr 7395, daterad 24.11.2021 och ändrad 11.5.2022, område nr 441501.

Behandling

Nevanlinna föreslog understödd av Tiina Elo att ärendet återremitteras på följande grunder:

Fullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning så att kvarteret 31129 för flervåningshus i huvudsak ändras till park VP-1, varvid parkområdet bildar en mer omfattande skyddszon mot fågelvåtmarken och effektivare än förslaget styr rekreativ användning bort från fågelvåtmarken.

Ordföranden konstaterade att det förelåg ett understött förslag om återremiss och att de följande inläggen därför ska gälla remissförslaget.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder förslaget om återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Vid omröstningen förkastade fullmäktige remissförslaget med 21 röster mot 52 och 1 blank. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Detaljplanen möjliggör lokalcentrumet Finno centrum vid Finno metrostation, ett område för boende, tjänster och arbetsplatser. Utanför centrumkvarteren ingår en omfattande helhet av rekreativ- och

skyddsområden i planområdet. Till planområdet hör också Fortums kraftverk. I detaljplanen möjliggörs tillbyggnad för utveckling av verksamheten.

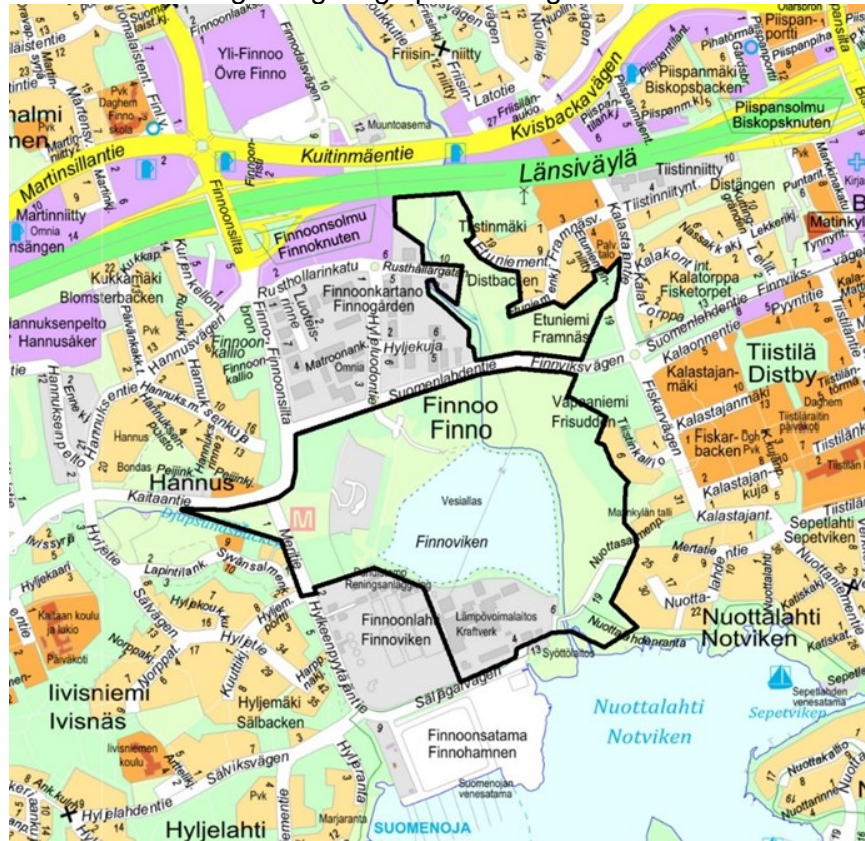
Den nya beredningen av detaljplanen baserar sig på högsta förvaltningsdomstolens beslut 4.5.2021 (HFD: 2021: 56). HFD hävde detaljplanen och detaljplaneändringen Finno centrum (område nr 441500) som godkännts av fullmäktige 10.12.2018. I planbestämmelserna om skyddszonen för fågelbeståndet i Finnoviken nämndes en skötsel- och nyttjandeplan som utarbetats för området, men de innehöll inte bindande åtgärder som skulle lindra störningar för fågelbeståndet. Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade att skötsel- och nyttjandeplanen var ett separat dokument som inte utgjorde en del av detaljplanen och därför inte var juridiskt bindande vid genomförande av detaljplanen. Detaljplanen förpliktade inte till genomförande av åtgärderna i skötsel- och nyttjandeplanen. Således var detaljplanen bristfällig beträffande bevarande av naturen och förbud mot att förstöra särskilda naturvärden.

Finnoviken har ett värdefullt fågelbestånd och våtmarken hör till Finlands viktiga fågelområden (FINIBA) och till internationellt viktiga fågelområden (JBA). I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 441501 tryggas skydd av det värdefulla fågelområdet med bindande lindringsåtgärder enligt omständigheter som specificeras i Högsta förvaltningsdomstolens årsboksbeslut 4.5.2021 HFD: 2021:56. Till övriga delar har detaljplanen och ändringen av detaljplanen till centrala delar utarbetats i enlighet med målen, lösningarna och besluten i den tidigare planläggningsprocessen 2012–2018 som ledde till godkännande i fullmäktige 10.12.2018.

Målet för stadsstrukturen och stadsbilden är att Finnos centrum ska vara urbant och särpräglat. Vid utformandet av dess identitet ska dess maritima läge och naturområdena strax intill utnyttjas. I byggnadsbeståndet eftersträvas mångsidighet och påhittighet. Metrostationen och dess omgivning blir centrum för området och dess tjänster. Skyddet av det värdefulla fågelområdet tryggas med planbestämmelser. Finnodalen planeras som en helhet. I södra delen betonas skyddsvärdena och friluftslederna. På rekreationsområdena i norra delen placeras utrymmeskrävande rekreationsfunktioner som betjänar hela planområdet. Flygekorrens föröknings- och rastplatser och förbindelserna till andra områden tryggas. En plats där det växer grön sköldmossa tryggas. På kraftverkets tomt möjliggörs hållbar energiproduktion.

Byggrätten i planområdet är totalt 200 200 v-m², av vilket 138 400 v-m² är för boende, 12 700 v-m² för affärs och servicelokaler och 12 500 v-m² för kontorsbyggnader. Dessutom finns en byggrätt på 2 600 v-m² för daghem. Byggrätten i kvartersområdet för energiförsörjning är 34 000 v-m², av vilket 4000 v-m² är ny byggrätt.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till detaljplaneändringen Finno centrum som omfattar en del av kvarter 31001, de nya kvarteren nr 31126–31132 och gatu- och rekreationsområden i stadsdel 31 Kaitans samt en del av kvarter nr 23160 i stadsdel 23 Mattby, ritning nr 7395, område nr 441501.

Initiativ och aktualisering

Den nya beredningen har avtalats med markägarna efter HFD:s hävningsbeslut sommaren 2021.

Aktualiseringen meddelades i kungörelsen om offentlig framläggning av programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet 25.8.2021.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning, daterat 16.8.2021.

Områdets nuläge

Planområdet ligger i Finno. Det omfattar områden kring Finno metrostation norr om avloppsreningsverket, som håller på att avvecklas, samt det värdefulla fågelområdet Finnoviken jämte skyddszone. Planområdet ligger centralt i det tätande pärlbandet mellan Mattby och Stensvik. Planområdet omfattar Finnodalens rekreationsområde som helhet från Finnovikens åmynning till Västerleden. Planområdet gränsar i norr till Västerleden och i söder till havsstranden och Fortum Power and Heat Oy:s tomt för energiförsörjning. I väster gränsar planområdet till Finnviksvägen, Finnobron och Kaitansvägen och i öster till Distbybergets rekreationsområde vid våtmarkens kant. Planområdet omfattar en del av Sjövägen (tidigare Säljägarvägen).

I planområdets västra och nordvästra del ligger metrostationens bygge och därtill anknutet kommunaltekniskt bygge. På området har sanering av marken inletts samt förbyggnad av området.

Mitt i planområdet ligger Finnoviken, som avskildes från havet på 1960-talet för att ta emot avloppsreningsverkets överflöde. Idag har bassängen ett värdefullt fågelbestånd och hör till Finlands viktiga fågelområden (FINIBA) samt till internationellt viktiga fågelområden (IBA, 2009). För fågelområdet finns en skötsel- och nyttjandeplan, ”Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet” (Esbo stad, FCG Finnish Consulting Group Ab, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015). Åtgärderna i planen har redan börjat genomföras. Fågelbeståndet har under byggtiden följts upp med tre års mellanrum (2015, 2018). Den senaste uppföljningen av fågelbeståndet år 2021 blev klar i december 2021.

Genom östra och norra delen av planområdet leder ett vidsträckt friluftsområde och samtidigt en viktig ekologisk korridor mellan havet och Centralparken. I planområdet har flera kärnområden för flygekorren avgränsats. De ligger i norra delen av området nära Västerleden, i Djupsundsbäckens dal, vid östra och sydöstra kanten av Finnoviken samt strax norr om Finneviksbron vid båda ändorna. För Finno metrocentrums område gäller ett beslut från 2014 om undantag från bestämmelserna om skyddet av flygekorren (JUDELY/3461/2014). Beslutet förlängdes 2019 (JUDEKS/1698/2019). I enlighet med beslutet om dispens har förekomsten av flygekorre följts upp årligen 2016–2020. Den senaste uppföljningen blev klar i slutet av 2021. På en plats i planområdets östra del växer grön sköldmossa.

Anläggningarna på kraftverkets tomt består av fem enheter. Den nyaste anläggningen är en värmepump som utnyttjar värmen i renat avloppsvatten från Helsingforsregionens miljötjänster. Den första av kraftverkets stenkolsenheter stängdes 2020 och den andra stängs år 2025 i enlighet med målen för projektet Esbo Clean Heat. Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla kraftverksverksamheten så att den blir utsläppssnålare.

I planområdet ligger också ett avloppsreningsverk som kommer att lämna området, sannolikt år 2023 när avloppsreningsverket i Blombacken har inlett sin verksamhet.

Planområdet är viktigt vid utvecklingen av Finno. Bostadsbyggandet har inletts väster om planområdet i detaljplaneområdet Djupsundsbäcken, där de första husen fullbordades 2021. Av huvud- och matargatorna som avgränsar planområdet har det första byggskedet genomförts och gatorna slutförs till full bredd när kvarteren byggs.

Den största markägaren i planområdet är Esbo stad. Kraftvärmeverkets fastighet ägs av Fortum Power and Heat Oy.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

I Nylands landskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006, är planområdet område för tätortsfunktioner och rekreationsområde. Genom området löper en ungefärligt placerad sträckning för en trafikled. Genom området löper dessutom en huvudavloppsledning, en 110 kV:s högspänningsledning och ett stamrör för naturgas. I södra delen av området anvisas ett område för energiförsörjning samt ett område för samhällsteknisk försörjning. Parallellt med kusten leder ett behov av en grönförbindelse.

I Nylands första etapplandskapsplan anvisas verksamhet med betydande verkningar på miljön som kräver inbördes jämkning, bland annat alternativa lokaliseringar av ett avloppsreningsverk jämte därtill hörande huvudavloppsledning. Miljöministeriet fastställde planen

22.6.2010. I planen anvisas avloppsreningsverkets och kraftverkets samhällstekniska förbindelser.

Nylands andra etappplansplan kompletterar och reviderar landskapsplanerna för Nyland och Östra Nyland med tanke på kommande tillväxt. Planområdet är i denna plan ett område som ska förtätas. I norra delen anvisas en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. Genom Finno leder en trafiktunnel.

I Nylands tredje etappplansplan anvisas plats för ett nytt avloppsreningsverk i Blombacken i Esbo och en ungefärlig sträckning för en huvudavloppsledning mellan det nya avloppsreningsverket och det gamla avloppsreningsverket i Finno. Samtidigt upphävdes beteckningarna för avloppsreningsverket i Finno och för alternativa placeringar för det nya avloppsreningsverket.

Nylands fjärde etappplansplan kompletterar och reviderar tidigare landskapsplaner med tanke på hållbar konkurrenskraft och välfärd. Finnobäckens dal är rekreationsområde.

Nylandsplanen 2050 omfattar nästan hela Nyland. Den tar sikte på år 2050. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020 och landskapsstyrelsen beslutade om planernas ikraftträdande 7.12.2020. Planerna träder i kraft när beslutet kungjorts i kommunerna i enlighet med 93 § i markanvändnings- och byggförordningen. I Nylandsplanen 2050 har planområdet beteckningen huvudstadsregionens kärnzona. Norr om området anvisas ett område för handel. Genom planområdet leder en avloppsvattentunnel. Genom södra delen leder metron.

I planområdet gäller delgeneralplanen Finno som trädde i kraft 8.8.2018. I denna är norra delen av planområdet skyddsgrönområde (EV-2) och närrekreationsområde (VL). Planområdets mellersta del är rekreationsområde med särskilda naturvärden (V/s) och skyddsområde (S). Planområdets västra del är område för centrumfunktioner (C-1) och södra delen område för energiförsörjning (EN/kem), som mot skyddsområdet gränsar till ett skyddsgrönområde (EV-1)

Detaljplaneändringen följer delgeneralplanen.

I området gäller nio detaljplaner där planområdet är kvartersområde för industri-, kontors- och lagerbyggnader och för kommunaltekniska byggnader och anläggningar samt gatu- och närrekreationsområde.

I planområdet gäller också detaljplanen Metrotunnel mellan Mattby och Stensvik, område 940100, som vann laga kraft 7.8.2013.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 27.12.2021–25.1.2022. En anmärkning samt 15 utlåtanden och ställningstaganden lämnades in.

En gemensam anmärkning lämnades av två naturvårdsorganisationer. Anmärkningens centrala teman var: beaktande av risken för havsöversvämning och hanteringen av dagvatten samt höjdlägena i de områden som ska bebyggas, en tillräcklig skyddsnivå för fågelområdet och styrning av den allmänna rekreationen bort från fågelbassängen samt skyddet av flygekorren. Dessutom föreslogs ändringar i planbeteckningar och bestämmelser och man ville inte att kvarter AK 31129 skulle byggas alls.

I utlåtandena och ställningstagandena togs följande frågor upp: beaktande av de transformatorstationer som behövs i området, dimensionering av friluftslederna, principer för offentlig konst, beaktandet av begränsningar och konstruktioner som hänför sig till metron, placering av skyddszoner kring kommunaltekniska anläggningar och markering av dem i detaljplanen. Stadens byggnads- och miljöcentral och miljövärd samt närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland lämnade in flera förslag till preciseringar av planbestämmelser och beteckningar.

Sektorn för fostran och lärande uttryckte särskild oro över daghemsdimensioneringens tillräcklighet i hela Finno och över gårdsplanens tillräcklighet för daghemmets behov på YL-1-tomten.

Efter den offentliga framläggningen har skydd av fågelbeståndet och andra särskilda naturvärden beaktats genom att ytterligare precisera planbeteckningar och bestämmelser. Ändringar har gjorts bland annat i områdesbeteckningarna VL-1, VL-2, VP-1, EV, EV/s och S-1 samt i beteckningarna w-1, w-2, w-3, w-4, eko-2, luo-3, luo-5, jk-1, me-1, a-3 och nä-e samt i beteckningarna för områden som ska planteras. Dessutom har bestämmelserna i 1 §, 2 §, 4 §, 5 §, 6 §, 12 §, 19–21 §, 25 § och 28 § kompletterats och en ny bestämmelse, 30 §, har lagts till. I planbeskrivningen och svaren på anmärkningarna beskrivs preciseringarna noggrannare.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplaneområdet består av tre delområden: centrumområdet kring entréerna till metron; skydds-, rekreations-, skyddsgrön- och parkområdena i Finnoviken och Finnodalen samt området för Finno kraftverk.

Målet är att Finno centrum är ett metrocentrum med mångsidiga funktioner som identifieras av de höga byggnadernas silhuett. Runt ingångarna till metrostationen bildas centrumkvarter för ett affärscentrum, boende och lokaler. Byggnadshöjden ökar mot mitten. Bostadshusen har mellan 4 och 26 våningar. Bebyggelsen i Finno centrum öppnas som en solfjäder mot naturen. Byggnadshöjden ökar mot mitten, vilket möjliggör vidsträckt utsikt från bostäderna.

Utanför centrumkvarteren, men inom planområdet, ligger vidsträckta rekreations- och skyddsområden. I en buffertzona beaktas bebyggelsens anslutning till den värdefulla naturen. Öster om centrumkvarteren ligger Finnovikens fågelområde och Finnodalens rekreationsområde. De planeras som en helhet. I södra delen betonas skyddsvärdena och friluftslederna. På rekreationsområdena i norra delen placeras utrymmeskrävande rekreationsfunktioner som betjänar hela planområdet. Finnovikens värdefulla fågelområde skyddas. Lindring av bebyggelsens verkningar som är kritiska för naturskyddet medelst buffertzoner och naturskyddsområden säkerställs i enlighet med högsta förvaltningsdomstolens årsboksbeslut 4.5.2021 (HFD: 2021: 56). För fågelområdet och buffertzonen finns en skötsel- och nyttjandeplan, "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet" (Esbo stad, FCG Finnish Consulting Group Ab, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015).

Åtgärdsrekommendationer i planen har införts i detaljplanen i beteckningar och bestämmelser. I detaljplanen är S-1-området det centrala naturskyddsområdet vars värdefulla fågelbestånd ska skyddas. VL-1-området är en buffertzona som skyddar fågelområdet mot kritiska verkningar av bebyggelsen. HFD motiverade hävningen av den tidigare godkända detaljplanen med otillräckligt skydd av fågelbeståndet, uttryckligen beträffande beteckningarna och

bestämmelserna för VL-1-området. För VL-1-området anvisas nu förpliktande bestämmelser i detaljplanen i form av överlappande beteckningar. Målet är en fungerande skyddszon mot insyn från fåglarnas häckningsområden mot de områden där människor och husdjur rör sig. I VL-1-området har områden där trädbeståndet ska bevaras och kompletteras preciserats med tre "luo"-områden. I ett av dessa (luo-5) ska också en konstruktion mot insyn anläggas. Dessutom ska det längs Skrattmåstråkets östra sida byggas ett insynsskydd som hindrar att man från Finnoviken ser störande rörelser i centrumområdet. Denna lösning ger skydd mot insyn även tidigt på våren, då bladen ännu inte ger tillräckligt insynsskydd. Dessutom har planbeteckningarna för de östligaste bostadskvarteren och de områden som ska planteras vid Skrattmåstråket har preciserats. På så sätt säkerställts ett tillräckligt, starkt och mångskiktat insynsskydd.

En ekologisk korridor och friluftsled i nord-sydlig riktning mellan havet och Centralparken tryggas i en planbestämmelse. Flygekorrens kärnområden bevaras och viktiga trädtoppsförbindelser påvisas enligt ett beslut om undantag (närings-, trafik- och miljöcentralen, 2014/2019) och förnyelse av detta (förnyelse, närings-, trafik- och miljöcentralen 1698/2019) med beaktande av observationer 2015–2021. Gröna sköldmossans växtplatser har skyddats i detaljplanen.

Fortum Power and Heat Oy håller på att övergå till mer hållbar och klimatvänlig energiproduktion. Detta kräver nya byggnader och anläggningar. I detaljplaneändringen är en del av kraftverkstomten fågelskyddsområde och en del skyddsgrönområde med värdefull natur.

Den totala byggrätten i planområdet är 200 200 v-m². Av byggrätten är 138 400 v-m² för bostäder, 12 700 v-m² för affärsbyggnader och affärslokaler och 12 500 v-m² för kontorsbyggnader. Dessutom har daghemmen en byggrätt på 2 600 v-m². Byggrätten för energiförsörjning är 34 000 v-m², av vilket ny byggrätt är 4000 v-m². Planområdets areal är cirka 75 ha. Exploateringsgraden per kvarter varierar mellan 1,6 och 4,0. Centrumområdets (C-1- AK-kvartersområdena) exploateringsgrad är 1,6. Hela detaljplaneområdets exploateringsgrad, inklusive parker och gatuområden, är cirka 0,27.

Funktioner och byggande

Centrumområdet är beläget kring de två entréerna till Finno metrostation. Centrumområdet består av C-1-, AK- och AL-1-kvartersområden. Mellan dessa ligger offentligt stadsrum.

De högsta byggnaderna får 24–26 våningar. De är belägna i västra delen av området vid korsningen mellan den nya gatan Finnobron och Finnoviksvägen vid infarten till området. I området planläggs 14 bostadshus med över 10 våningar, av vilka 5 med 20 våningar eller mera och 9 med 12–19 våningar. De övriga byggnaderna blir lägre, i huvudsak 5–8 våningar.

Vid entrén till metrostationen planläggs ett centrumkvarter (C-1) med kommersiella tjänster och bostadshus. I AL-1-kvarteret som avgränsas av Finnobron och Finnoviksvägen planläggs, förutom bostäder, också lokaler och en parkeringsanläggning (LPA-1) för Finno centrum. Centrumkvarteren omges av kvarter för bostäder (AK). På planområdet planläggs en särskild daghemstomt samt en byggnadsyta för ett daghem i ett kvarter för flervåningshus. Bredvid metroingångarna och centrumkvarteren planläggs centrala torg och öppna platser med urban karaktär. Omkring torget anvisas affärslokaler på marknivån i bostadshusen. Torgområdet övergår via parkområdet Skarpnäs i

rekreationsområdet Djupsundsskogen och vidare i större rekreationsområden som ligger kring området.

Visionen för områdets stadsbild är en säregen miljö som präglas av närheten till havet och naturen. Gatuplanet ska vara intressant och främja socialt umgänge. Man vill att helheten ska ha en stark identitet för att invånarna ska uppleva området som sitt eget.

De viktigaste elementen i stadsbilden är:

- 1) Finno centrums silhuett som ger igenkännlighet på håll.
- 2) Indelning av fasaderna horisontellt och vertikalt
- 3) Tredimensionalitet i fasadernas indelning
- 4) Sockeln är 2–4 våningar hög
- 5) Två våningar höga, framhävda entréer som med hjälp av effektfärger eller effektmaterial kan accentueras även högre upp.

Teman i stadsbilden har tagits upp i beteckningar och bestämmelser.

Idén för Finno centrum är en ny, urban miljö där naturelement och en stadsstruktur i utveckling möts. Av detta möte uppstår Finno centrums koncept för kvartersgårdar och offentliga rum där den omgivande naturen sträcker sig som fingrar in i kvarteren. Inne i kvarteren utgörs basnivån i huvudsak av däck och stadsrummet är till karaktären anlagt, men lummigt. Kvartersgårdarna ansluter både till friluftslederna och ekosystemtjänsterna, det vill säga allt som naturen ger oss, och till den urbana miljön i Finno centrum. Den urbant täta bebyggelsen och funktionella och rätt dimensionerade gårdar kräver gemensamma gårdar för lek och vistelse, körförbindelser, räddningsvägar och dagvattenhantering.

Ett bärande tema vid miljöplaneringen är den omgivande naturen och dess starka särdrag.

Offentliga tjänster

I ett särskilt kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL–1) planeras lokaler för ett daghem. I kvartersområdet för bostads- och affärsbyggnader invid den öppna centrumplatsen planläggs lokaler för ett daghem i kvarteret. I detaljplanen anvisas 2 600 v-m² för daghemslokaler. Efter att planförslaget varit offentligt framlagt har daghemstomten förstörats en aning, så att gården är tillräckligt stor för sex barngrupper. Det byggs inte skollokaler planområdet och andra större lokaler för offentliga tjänster finns i områdescentrumen Mattby och Esboviken.

Naturvärden samt naturskydds-, rekreations-, skyddsgrön- och parkområden

I planområdet utanför centrumkvarteret vidtar en omfattande helhet av rekreations- och skyddsområden. Finnoviken, som avskildes från havet på 1960-talet för att ta emot avloppsreningsverkets överflöde, har idag ett värdefullt fågelbestånd och hör till Finlands viktiga fågelområden (FINIBA) samt till internationellt viktiga fågelområden (IBA, 2009). Planområdet omfattar Finnodalens rekreationsområde från Finnoviken till Västerleden, för att området ska kunna planeras som en helhet samt för att säkerställa att områdets natur- och rekreationsvärden tryggas och samordnas omsorgsfullt. Finnodalen planeras som en helhet. I södra delen betonas skyddsvärden, friluftsleder och styrning av slitage. Utrymmeskrävande rekreationsfunktioner som betjänar hela planområdet placeras i huvudsak i rekreationsområdena i norra delen och i närheten av centrumkvarteren. För fågelområdet och skyddszonen mot bebyggelsen finns en skötsel- och nyttjandeplan, "Finnoon

linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet” (Esbo stad, FCG Finnish Consulting Group Ab, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2015). De centrala åtgärderna har förts in i detaljplanens bestämmelser.

Högsta förvaltningsdomstolen upphävde 4.5.2021 (HFD:2021: 56) detaljplanen och detaljplaneändringen Finno centrum, område nr 441500. I planbestämmelserna om skydds-zonen för fågelbeståndet i Finnoviken nämndes en skötsel- och nyttjandeplan som utarbetats för området, men åtgärder ur planen som skulle lindra störningar för fågelbeståndet skrevs inte in i detaljplanens bestämmelser. I skötsel- och nyttjandeplanen föreslogs ett flertal åtgärder för att lindra det ökande invånarantalets störningar för fågelbeståndet. Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade emellertid att skötsel- och nyttjandeplanen var ett separat dokument som inte utgjorde en del av detaljplanen och därför inte var juridiskt bindande vid genomförande av detaljplanen. Detaljplanen förpliktade inte till genomförande av åtgärderna i skötsel- och nyttjandeplanen. Således var detaljplanen bristfällig beträffande bevarande av naturen och förbud mot att förstöra särskilda naturvärden. VL-1-området är en central buffertzonen mellan fågelområdet och bebyggelsen. HFD motiverade hävningen av den tidigare godkända detaljplanen med otillräckligt skydd av fågelbeståndet, uttryckligen beträffande beteckningarna och bestämmelserna för VL-1-området.

Det värdefulla fågelområdet (S-1) skyddas. Enligt bestämmelser får Finnoviken inte växa helt igen och man ska se till vattnets mängd och kvalitet i Finnoviken. Naturstigen som löper kring Finnoviken ska bevaras och utvecklas i liten skala.

Kring Finnoviken har i tillräcklig utsträckning anvisats rekreations- och skyddsgrönområden som fungerar som skydds-zon för Finnoviken och strandängarna. Skötsel- och nyttjandeplanens viktigaste åtgärder för skydd av naturen säkerställs genom att de införs i förpliktande planbestämmelser. Med de viktigaste preciserade planbeteckningarna luo-3, luo-4, luo-5, jk-1 och nä-e och 6 §, 29 § och 30 § i bestämmelserna säkerställs och tryggas på ett förpliktande sätt ett tillräckligt skydd av det värdefulla fågelområdet i enlighet med högsta förvaltningsdomstolens beslut. I synnerhet för VL-1-området, som är den viktigaste skydds-zonen mellan den planlagda bebyggelsen och fågelbassängen, ges bestämmelser om skydds-zonens karaktär och art, till exempel om komplettering av trädbeståndet, behövliga avskärmande konstruktioner och skyddsplanteringar, samt om schemalaggnings- och skyldigheten till lindring av störning för fågelbeståndet innan centrumområdets östra kvarter tas i bruk. I detaljplanen bestäms dessutom om skydd av träden under byggtiden, skyltning på området samt de befintliga fågeltornens läge.

Byggandet har utifrån utredningar planerats så att de skadliga verkningarna på fågelbeståndet är så små som möjligt. Det bestäms om buller i kvartersområdena under byggtiden och om arrangemang som ska minska risken för att fåglar kolliderar med bebyggelsen.

Detaljplanens norra del bevaras som ett rekreativt område och det har skapats möjligheter för mångsidigare funktioner. Trädbeståndet vid Finnobäcken ska bevaras och bäckens strand utvecklas som en trädbevuxen zon. Även ett område som är särskilt viktigt för naturens mångfald, Finnobäckens åmynning, ska bevaras och skötas så att det värdefulla fågelbeståndet inte äventyras.

Beteckningarna för bäckfårorna i planområdet har under framläggningstiden preciserats så att de bättre beaktar naturvärdena.

För Finno metrocentrums område gäller ett beslut från 2014 om undantag från bestämmelserna om skyddet av flygekorren (UUDELY/3461/2014). Beslutet förlängdes 2019 (UUDEKS/1698/2019). Flygekorren har observerats enligt villkoren i undantagsbeslutet varje år 2016–2021 och de regelbundna observationerna fortsätter i fem år från det fortsatta beslutet om undantag 2019. I planområdet ligger flera kärnområden för flygekorren. De ligger i norra delen av området nära Västerleden, i Djupsundsbäckens dal, vid östra och sydöstra kanten av Finnoviken samt strax norr om Finneviksbron vid båda ändorna. Kärnområdena har beaktats i detaljplanen enligt undantagsbesluten och tryggats med beteckningen s-2. På rekreativområdena utanför dessa bevaras träd där flygekorren äter. I detaljplanen anvisas också viktiga förbindelser mellan trädkronorna (beteckningarna eko-1 och eko-2). Efter framläggningen har det i planområdets östra kant anvisats en annan nord-sydlig trädtoppsförbindelse för flygekorren och vid avgränsningen av kärnområdena har den nyaste kartläggningen av flygekorren år 2021 beaktats.

Genom östra och norra delen av planområdet leder ett vidsträckt friluftsområde och samtidigt en viktig ekologisk korridor av regional betydelse som fortsätter utanför planområdet mellan havet och Centralparken. Denna helhet tryggas i 30 § i bestämmelserna. Efter framläggningen har det preciserats att närrekreativ-, park-, skyddsgrön- och skyddsområdena i Finnodalen som helhet har anvisats som en ekologisk korridor av lokal och regional betydelse, inte enbart VL-2-området.

Även förekomsten av grön sköldmossa i östra delen av planområdet tryggas med en s-3-markering.

Trafik och parkering

Finno centrum betjänas av huvud- och matargatorna Finnobron, Finneviksvägen och Kaitansvägen, som planområdet gränsar till. Till planområdet hör en del av den lokala matargatan Sjövägen som leder till Finnohamnen. Dessutom anvisas i planområdet en ny tomtgata utan genomfart, Kikargatan, som betjänar de nya bostadskvarteren i centrum. Den befintliga infarten till kraftverkets tomt från Säljgarvägen kvarstår.

Huvud- och matargatorna får gång- och cykelbanor på båda sidorna. I omgivningen kring C-1-kvarteret nr 31127 anvisas torg och öppna platser som bildar en högklassig fotgängarmiljö mellan kvarteren. Mellan bostadskvarteren och Finnoviken anvisas en gång- och cykelbana, Skratmåsstråket, som utgör en del av kvalitetscykelvägen Västerbanan. Den nya banan ersätter den befintliga friluftsleden i VL-1-området. Gång- och cykelbanorna kompletteras med förbindelser mellan kvarteren.

De två entréerna till Finno metrostation, som är under byggnad, ligger i C-1-kvarteret nr 31127. Till vardera entrén anvisas goda förbindelser både från gatunivån och via vägporten. Nära entréerna placeras infartsparkering för cyklar. Vid alla huvud- och matargator anvisas hållplatspar för metrons matartrafik.

Kvarterens parkering placeras i parkeringsanläggningar under gårdsdäck: anläggningarna i kvarteren 31127 och 31130 är centraliserade anläggningar för alterneringsparkering och anläggningarna i kvarteren 31126, 31129 och 31132 är för bostadskvarterens egna behov. Till den största parkeringsanläggningen leder en körförbindelse direkt från Finnobron via rampen mellan

körfälten. Till de andra anläggningarna leder körförbindelser från Kikargatan, Sjövägen och Kaitansvägen. Kraftverkets parkering ligger på marknivån vid Säljagarvägen i enlighet med nuläget.

Minsta antalet bilplatser (bp) som ska byggas:

Bostäder:

- en bp per 130 v-m² för bostäder i kvarteren 31127, 31128 och 31130
- en bp per 110 v-m² för bostäder i kvarteren 31126, 31129 och 31132
- men minst 0,5 bp per bostad
- en bp per 75 v-m² för kontor

Affärslokaler:

- en bp per 120 v-m² för affärslokaler i kvarter 31127
- en bp per 180 k-m² för affärslokaler i övriga kvarter

Daghemslokaler:

- en bp per 200 v-m² för daghem

Minimiantalet bilplatser kan sänkas för

- hyresbostäder som byggs med 40-årigt statligt räntestödssystem med 20 procent
- statsstödda studentbostäder med 40 procent
- parkeringsreducerande åtgärder med högst 30 procent
- specialboende enligt separat utredning

Allmän parkering anvisas i två LP-1-områden vid Kikargatan samt längs Kikargatan och Sjövägen sammanlagt cirka 70 bilplatser. Dessutom får allmän parkering och infartsparkering placeras i parkeringsanläggningarna i kvarteren 31127 och 31130. För koloniträdgården och andra funktioner anvisas ungefärliga platser för parkering i rekreationsområdet.

För byggnader vid Finnobron, Finnviksvägen, Kaitansvägen och Sjövägen ges bestämmelser med anledning av luftförorening från trafiken. Dessutom ska bostädernas balkonger och terrasser skyddas ändamålsenligt mot buller. Byggnaderna vid gatorna ger kvarterens gårdsområden ett gott skydd mot buller.

Ekonomiska följder för staden av detaljplanen

Planområdet är i huvudsak i Esbo stads ägo. Kostnaderna som detaljplanen ger upphov till består huvudsakligen av gator, torg, parker och kommunalteknik samt planen för skötsel och användning av fågelområdet.

Staden får inkomster av markförsäljning och i ringa grad av markanvändningsersättning. Detaljplanen har bedömts vara ekonomiskt fördelaktig för staden.

Utöver detta har genomförandet av Finno centrum en anmärkningsvärd samhällsekonomisk verkan.

Detaljplaneändringen är ekonomiskt lönsam.

Övriga planer och utredningar

I samband med detaljplanen och detaljplaneändringen har det utarbetats kvarters- och närmiljöplaner:

- Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, osat I ja II (Cederqvist & Jäntti, 2018)
- Finnoon metrokeskuksen julkisten ulkotilojen lähiympäristösuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit Oy, 4.12.2017).

Dessutom har det vid planläggningen utarbetats bland annat följande centrala planer och utredningar:

- Finnoon alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 14.12.2011)
- Suomenojan voimalaitoksen melumallinnus (Pöyry 19.3.2012)
- Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet (FCG Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 24.4.2015).
- Finnoon keskus, voimalaitoksen korttelisuunnitelma (Virkkunen & Co, 24.10.2016)
- Finnoon keskus, melu- ja ilmanlaatuselvitykset (WSP 1.4.2016)
- Finnoon keskusta-alueen energiasuunnitelma (Espoon kaupunki, Granlund consulting, 16.4.2018)
- Arvio Finnoon keskuksen rakentamisen vaikutuksista linnustoon (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Finnoon kosteikkoalueen linnuston seuranta 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 12.2.2019)
- Finnoo - liito-oravaseuranta 2020 (Lumotron, 30.11.2020)
- Finnoonlaakson liito-oravan ydinalueen kartoitus (Ympäristösuunnittelu Enviro, 3.11.2021)
- Finnoo - liito-oravaseuranta 2021 (Luontotieto Keiron Oy, 17.12.2021)
- Finnoon kosteikkoalueen linnuston seuranta 2021 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 22.12.2021)

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut: sökanden
- Utdrag ur fullmäktiges beslut med bilagor: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Meddelande om fullmäktiges beslut om godkännande till de myndigheter, kommunmedlemmar och anmärkare som har begärt detta enligt 94 § i markanvändnings- och byggförordningen

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 28.11.2022 § 349

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal som undertecknades 16.11.2022 och föravtal om marköverlåtelse mellan staden och Fortum Power and Heat Oy,

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 detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans ritning nr 7395, daterad 24.11.2021 och ändrad 11.05.2022, område nr 441501.

Behandling

Ärendet behandlades efter paragraf 353.

Tiina Elo föreslog understödd av Kauste att ärendet återremitteras för ny beredning så att kvarteret 31129 för flervåningshus i huvudsak ändras till park (VP-1), varvid parkområdet bildar en större skyddszon mellan beebyggelsen och Finnoviken och effektivare styr rekreationsanvändning bort från fågelområdet.

Tiina Elo lämnade understödd av Kauste följande tilläggsförslag:

Dessutom beslutar stadsplaneringsnämnden att skötsel- och nyttjandeplanen ska genomföras omsorgsfullt i området och vid sidan av denna genomförs långvarigt årlig observation av fågelbeståndet så att eventuella negativa verkningar av byggandet för fågelbeståndet ska upptäckas i tid så att man kan reagera på dem.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött ändringsförslag, vilket föranleder omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade förkastat tiina Elos remissförslag med 12 röster mot 2 och 1 blank. Röstningslistan bifogas till protokollet.

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

Beslut

Stadsstyrelsen

1

godkänner bifogade markanvändningsavtal som undertecknades 16.11.2022 och föravtal om marköverlåtelse mellan staden och Fortum Power and Heat Oy,

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 detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans ritning nr 7395, daterad 24.11.2021 och ändrad 11.05.2022, område nr 441501.

Dessutom beslutar stadsplaneringsnämnden att skötsel- och nyttjandeplanen ska genomföras omsorgsfullt i området och vid sidan av denna genomförs långvarigt årlig observation av fågelbeståndet så att eventuella negativa verkningar av byggandet för fågelbeståndet ska upptäckas i tid så att man kan reagera på dem.

Stadsplaneringsnämnden 11.05.2022 § 69

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring, område nr 441501.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7395, daterad 24.11.2021 och ändrad 11.5.2022, område nr 441501,

Behandling

Under diskussionen lämnade Nevanlinna understödd av Finström följande förslag till återremiss: "Kvarteret för flervåningshus nr 31129 ändras till park VP-1. Motivering: Bebyggelsen i kvarteret skulle sträcka sig för nära fågelområdet och öka risken för konflikter mellan den ljudliga skrattnåskolonin och invånarna. Parkområdet ökar trivseln i området genom att förbättra de blivande invånarnas rekreativsmöjligheter och styr ytterligare bort rekreativ användning från fågelområdet samt ökar grönskan i planområdet och underlättar på så vis anpassningen till klimatförändringen i enlighet med målen för detaljplanen."

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

10 röstade ja och 3 röstade nej. Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med tio röster mot tre förkastat Nevanlinnas remissförslag och att behandlingen fortsätter.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag godkändes utan omröstning.

Stadsplaneringsnämnden 09.12.2021 § 192

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Finno centrum, område nr 441501,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7395, daterad 24.11.2021, område nr 441501,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionen lämnade Nevanlinna understödd av Kivekäs följande förslag till en ny punkt 4: "Stadsplaneringsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att skötsel- och nyttjandeplanen ska genomföras i

området och vid sidan av denna genomförs långvarigt årlig observation av fågelbeståndet så att eventuella negativa verkningar av byggandet för fågelbeståndet ska upptäckas i tid så att man kan reagera på dem.' Motivering: Fullmäktige har godkänt en hemställan om två observationer av fågelbeståndet, vid beslutet om detaljplanen Finno centrum och vid behandlingen av en motion i frågan. Genomförandet av skötsel- och nyttjandeplanen är en förutsättning för att det storskaliga byggandets eventuella skadliga verkningarna för fågelbeståndet i Finnos omgivning ska kunna minimeras."

Under diskussionens gång lämnade Nevanlinna understödd av Kivekäs följande förslag till ändring av planbestämmelser: "Andra meningen i planbestämmelsen om w-2 ändras till: 'På vattenområdet får det i princip inte byggas andra konstruktioner än sådana som hänför sig till observation av naturen eller fågelskydd.' Motivering: Beredningen anser att det kunde vara av nöden att formuleringen av planbestämmelsen preciseras på detta sätt, det vill säga orden 'eller fågelskydd' har fogats till den ursprungliga bestämmelsen."

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det förelåg ett understött förslag till tillägg och att det därför krävs omröstning. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder Nevanlinnas tilläggsförslag röstar "ja" och de som motsätter sig tilläggsförslaget röstar "nej". 6 röstade ja och 7 röstade nej. Efter omröstningen konstaterade ordförande att stadsplaneringsnämnden förkastat Nevanlinnas tilläggsförslag med rösterna 7 mot 6. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade vidare att Nevanlinna hade lämnat ett understött ändringsförslag och frågade om förslaget 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 24.11.2021 § 184

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Finno centrum, område nr 441501,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Finno centrum och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7395, daterad 24.11.2021, område nr 441501,

3
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

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

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

bordlades enhälligt ärendet till nämndens nästa sammanträde 9.12.2021.

Beslutshistoria

Bilaga

1 Äänestyslista § 160

Tilläggsmaterial

- 441501b Finno centrum, bestämmelser
- 441501b Finno centrum, detaljplan
- 441501b Finno centrum, uppdaterad detaljplan
- 441501 Finnoon keskus kaavaselostuksen liitteet
- 441501 Finnoon keskus kaavaselostus
- 441501b Finno centrum, illustration

För kännedom