

Fullmäktige 12.12.2022 § 161

§ 161

Godkännande av detaljplaneändringen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Alberga, område nr 116201

Beredning och upplysningar:
Piironen Tiina T

fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021, ändrad 13.4.2022 och 28.11.2022, område nr 116201.

Behandling

Ampuja föreslog understödd av Juvonen att ärendet återremitteras med följande motiveringar:

Planen ändras så att det högsta tillåtna våningstalet är fem. I 1 § i planbestämmelserna slopas de avdrag som gäller minimiantalet bilplatser och som hänför sig till systemet med poolbilar.

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 11 röster mot 62 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

Fullmäktige godkände 13.6.2022 en ändring av detaljplanen Mäkkylägränden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland lämnade 7.7.2022 en uppmaning enligt 195 § i markanvändnings- och bygglagen att rätta beslutet om godkännandet av detaljplanen. Med anledning av rättelseuppmaningen ska fullmäktige fatta beslut om planen. Om fullmäktige inte fattar beslutet inom sex månader från rättelseuppmaningen förfaller fullmäktiges beslut att godkänna detaljplanen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen anser i sin rättelseuppmaning att detaljplanen inte uppfyller kraven på detaljplanens innehåll enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen i fråga om en hälsosam livsmiljö.

Svar på närings-, trafik- och miljöcentralens rättelseuppmaning

Detaljplaneändringen har ändrats med anledning av en rättelseuppmaning av Nylands närings-, trafik- och miljöcentral 7.7.2022. Efter rättelseuppmaningen har stadsplaneringscentralen hållit samråd med närings-, trafik- och miljöcentralen. Vid samrådet har parterna avtalat att bullerbestämmelsen ändras enligt förslaget. I bestämmelsen betonas, i enlighet med dess syfte, att bestämmelsen gäller bostadslägenheters fasader. Ändringen av bestämmelsen inverkar inte på planeringen av bostadsbyggnaderna som ska byggas i kvartersområdet. Bestämmelsen har ändrats till: Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också veta mot en sida där bullernivån vid fasaden inte överskrider riktvärdet för vistelseområden dagtid.

Ur detaljplanen har en del av området som reserverats som lek- och vistelseområde i kvarter 51271 i AH-kvartersområdet och som kommit fram vid samrådet med Nylands närings-, trafik- och miljöcentral strukits, eftersom en del av området låg i ett bullerområde.

Målet med detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra området för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten, socialväsendet och hälso- och sjukvården (YOS) samt en del av närrecreationsområdet (VL) till ett område för flervåningshus, där också en dagligvarubutik kan byggas.

I och med detaljplanen bildas fem kvartersområden för flervåningshus (AK) och tre kvartersområden i sambruk (AH) som betjänar dem. Det största tillåtna antalet våningar i flervåningshusen varierar från två till sju och den sammanlagda byggrätten är 12 950 v-m². Dessutom får det byggas olika biutrymmen som motsvarar 15 procent av byggrätten.

I kvartersområdet i sambruk som betjänar boendet (AH) har det dessutom anvisats en byggnadsyta på vilken det får byggas en bastu- och klubbhusbyggnad på högst 150 v-m².

I områdets sydvästra hörn finns ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL), vars byggrätt är 2 000 v-m².

Boendeparkeringen har ordnats på ett kvartersområde för bilplatser (LPA) invid Ring I. Affärsbyggnadens parkering är placerad i byggnadens källare. Det byggs också en ny gata i området.

Den nuvarande byggrätten för området är 6 400 v-m². I och med planändringen blir den sammanlagda byggrätten cirka 17 000 v-m². Byggrätten i området ökar med cirka 10 600 v-m².

Esbo stadsstyrelses närings- och konkurrenskraftssektion beviljade 12.8.2019 Skanska Oy en planeringsreservering i kvarter 51271. Grunden för arbetet med detaljplaneändringen är förslaget som vann förfarandet för ansökan om planeringsreservering som ordnades våren 2019.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Mäkkylägränden omfattar en del av kvarter nr 51271 samt gatu- och trafikområden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7382, område nr 116201.

Initiativ och aktualisering

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Esbo stad. Aktualiseringen meddelades 4.3.2020.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 24.2.2020.

Områdets nuläge

Planområdet ligger i storområdet Stor-Alberga i Mäkkylä söder om Ring I (Mästarvägen). Området gränsar till Mäkkyläallén i öster och till Mäkkylävägen samt till befintliga småhustomter i söder. Planändringsområdet är cirka tre hektar stort och omfattar den nuvarande detaljplanens YOS-kvartersområde och bollplanen som ligger öster om den samt den del av Mäkkylästigen som ligger mellan dessa.

De svenska Boställskolan och Boställs daghem som verkade i området flyttade till det nya skolcentret Monikko hösten 2021. Verksamheten vid det finska daghemmet Mäkkylän päiväkoti upphör i området 2022. Konstföreningen Espoo Art ry fungerar i en gammal skolbyggnad i området. I områdets sydvästra hörn finns ett gammalt egnahemshus som hyrts ut för boende. Byggnadsbeståndet är från 50- och 60-talen.

Bollplanen används för tillfället av skolan Postipuun koulu.

Affärsverket Esbo lokaler och bildningssektorn har inte användning för de nuvarande byggnaderna som är i dåligt skick. Det är inte möjligt att fortsätta skol- eller daghemsverksamheten vid Ring I enligt de nuvarande bestämmelserna om buller och mikropartiklar.

Ett fornminnesområde i anslutning till befästningar från första världskriget har märkts ut i planområdet. Befästningsverk har enligt en utredning som gjordes 1999 blivit begravda under byggnader och gårdar och försvunnit.

Jordmånen i området består till största delen av morän som täcks av silt och lera, delvis av lera och delvis av morän och till mycket liten del av berg.

I området finns både planterade gårdsområden och kulturpåverkade skogsområden.

Planområdet ägs helt av Esbo stad.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

I den gällande Nylandsplanen 2050 (24.9.2021) är planområdet en del av huvudstadsregionens kärnzon. Området gränsar i norr till en väg som är viktig för landskapet (Ring I).

I generalplanen för södra Esbo (trädde i kraft 17.2.2010) är området ett område för offentlig service och förvaltning (PY) som ska utvecklas. I norra kanten av området har det anvisats en rekreationsförbindelse i öst-västlig riktning, som fortsätter i området över Ring I.

I området gäller detaljplanerna Mäkkylä II (godkänd 3.9.2001) och Mäkkylä III (godkänd 8.3.2004).

Genom planändringsområdet löper Mäkkylästigens gatuområde som anvisats för gång och cykling och där det är tillåtet att köra till tomten.

Området väster om Mäkkylästigen är ett kvartersområde för byggnader som betjänar undervisningsverksamheten, socialväsendet och hälso- och sjukvården (YOS/k). Byggrätten i kvartersområdet är 6 200 v-m² och det största tillåtna våningstalet är tre. Området har reserverats för stadens behov. Byggnadernas ytterväggar ska ha en ljudisolering mot trafikbuller som är minst 30 dB.

Området öster om Mäkkylästigen är ett närrekreationsområde (VL) som har en riktgivande områdesdel som har reserverats för lek och vistelse, en byggnadsyta för en transformatorstation och en byggnadsyta för en servicebyggnad (200 v-m²) i en våning.

Den sammanlagda byggrätten för planändringsområdet är 6 400 v-m².

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 29.11.2012–30.12.2021. Under framläggningstiden lämnades 20 anmärkningar samt 13 utlåtanden in.

I fem anmärkningar gavs positiv respons. Beredningen av planen och invånarmötet fick beröm. Planen anses huvudsakligen vara bra. Positiv respons gavs om minskningen av byggnadsvolymen och anpassningen till småhusmiljön, avlägsnandet av byhuset bredvid småhustomterna, bevarandet av bergsområdet, träbyggandet, de gröna taken och butiken.

I fyra anmärkningar förhöll man sig särskilt kritiskt till planen. I en anmärkning konstaterades det att planutkastet inte motsvarar Esbo stads mål, i en annan anmärkning ansågs planen strida mot markanvändnings- och bygglagen och det krävdes att den skulle remitteras för ny beredning på grund av bristfälliga utredningar och på grund av att åsikter inte beaktats.

Mest var man orolig över att idrotts- och lekplatserna slopas (16) och över trafikarrangemangen (14). Också olägenheterna på grund av buller och mikropartiklar (3) väckte oro. Byggnadernas antal och omfattning kritiserades i nio anmärkningar. Naturmiljön och rekreationsområdena behandlades i sju anmärkningar

Om planen ordnades ett invånarmöte på distans 16.12.2021. Responsen på mötet motsvarade anmärkningarna.

Utifrån responsen har det gjorts ändringar och kompletteringar i planbeteckningarna och planbestämmelserna. Den mest betydande ändringen är sammanslagningen av de två AK-områdena i kvarter 51271 i väster till samma kvartersområde på grund av tomtindelningen så att också AH-området delas upp i två delar.

Förslaget till ändring av detaljplan

I området har det anvisats en ny gata, Mäkkylägränden, i anslutning till vilken det byggs 15 allmänna bilplatser. För gång och cykling har det reserverats gatuområden från gatan Mäkkylägränden till Vapenbrödrabron i öster och från Mäkkylägränden till Mäkkyläallén i väster.

I området bildas fem kvartersområden för flervåningshus (AK) och tre kvartersområden i sambruk (AH) som betjänar dem.

I AK-kvartersområden som gränsar till småhusområdet är det största tillåtna antalet våningar två. I AK-kvartersområdena i anslutning till Mäkkylägränden varierar det största tillåtna antalet våningar från två till sju. Den sammanlagda bygggrätten i AK-kvarteren är cirka 12 950 v-m². Dessutom får det byggas olika biutrymmen som motsvarar 15 procent av bygggrätten.

Trädbeståndet och bergsområdet i västra delen av kvartersområdet i sambruk som betjänar boendet (AH) ska bevaras i mån av möjlighet. I AH-området i öster har det anvisats en byggnadsyta på vilken det får byggas en bastu- och klubbhusbyggnad på högst 150 v-m². I AH-områdena har det också anvisats ungefärliga områden för fördröjning av dagvatten samt för lek och vistelse.

I områdets sydvästra hörn finns ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL), vars bygggrätt är 2 000 v-m² och största tillåtna våningstal är ett. Det har bestämts att det i kvartersområdets östra del ska byggas en park med högklassigt utseende samt en områdesdel som reserveras för allmän gång- och cykeltrafik. I området har det också anvisats riktgivande områden för fördröjning av dagvatten.

Det har föreslagits att boendeparkeringen för flervåningshusen ordnas på ett kvartersområde för bilplatser (LPA) invid Ring I. Det har också föreslagits att affärsbyggnadens parkering placeras i byggnadens källare.

I områdets norra kant har två skyddsgrönområden (EV) anvisats intill Ring I.

De delar av flervåningshusen som gränsar mot Ring I i norr har en beteckning om bullerskydd. I södra delen av området på Mäkkylägrändens gatuområde, vid kanten mot småhusen, byggs ett bullerhinder och en trädrad planteras öster om det.

Utredningar och planer

- Bokylä Mäkkylän liikenteellinen toimivuustarkastelu, Wsp Finland Oy
- Bokylä Mäkkylä liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 18.10.2021
- Mäkkylänkuja 116201 Ilmanlaatuarvio, Wsp Finland Oy 22.6.2021
- Mäkkylän koulukeskuksen ja kiinteistön Mäkkyläntie 22
- rakennushistoriallinen selvitys, Wsp Finland Oy 31.8. 2020
- Luontolausunto ja liito-oravaselvitys Mäkkylänkujan (116201) asemakaavamuutosta varten, Ympäristösuunnittelu Enviro, 23.6.2020
- Mäkkylänkuja kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll 2021

Detaljplanens ekonomiska verkningar

I och med inkomsterna från tomtförsäljning är planändringen planekonomiskt lönsam för staden.

Närmiljö- och kvartersplan

En kvartersplan har utarbetats över ändringen av detaljplanen (Mäkkylänkuja 116201 Korttelisuunnitelma / arkkitehtitoimisto Konkret).

Avgifter

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

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 28.11.2022 § 351

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021, ändrad 13.4.2022 och 28.11.2022, område nr 116201.

Behandling

Ampuja lämnade understödd av Juvonen följande ändringsförslag som skulle betyda återremiss:

Planen ändras så att det högsta tillåtna våningstalet är fem. I 1 § i planbestämmelserna slopas de avdrag som gäller minimiantalet bilplatser och som hänför sig till systemet med poolbilar.

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

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen förkastat Ampujas förslag till förkastande med 13 röster mot 2. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Fullmäktige 13.6.2022 § 85

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021 och ändrad 13.4.2022, område nr 116201.

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 178

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021, ändrad 13.4.2022, område nr 116201.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2022 § 55

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränden, område nr 116201,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränden i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021 och ändrad 13.4.2022, område nr 116201.

Behandling

Under diskussionen lämnade Järvinen understödd av Kemppi-Virtanen följande ändringsförslag: "I 1 § i planbestämmelserna slopas de avdrag som gäller minimiantalet bilplatser och som hänför sig till systemet med poolbilar. Motivering: En minskning av bilplatserna är en långvarig eller i praktiken permanent lösning. Det lönar sig inte att grunda lösningen på ett system med poolbilar som är i pilotfasen och som inte nödvändigtvis kommer att fortsätta."

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött ändringsförslag och att det därför krävs omröstning. Nämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder ändringsförslaget röstar "nej".

8 röstade ja och 5 röstade nej. Efter omröstningen konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden med åtta (8) röster mot fem (5) hade beslutat att förkasta ändringsförslaget och godkänna ärendet i enlighet med föredragandens förslag.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes efter omröstning.

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2021 § 175

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna samt ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för Mäkkylägränderna och planens beredningsmaterial, område 116201,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränderna i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021, område nr 116201,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionen lämnade ordföranden understödd av Kivekäs följande tilläggsförslag: "Nämnden torde besluta att det ordnas ett informations- och diskussionsmöte om planförslaget och välja en ordförande för det. Motivering: Förslaget har ändrats efter det senaste mötet, som dessutom ordnades i början av nedstängningen på grund av coronapandemin."

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om förslaget om ett informations- och diskussionsmöte kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkänns enhälligt.

Nämnden valde enhälligt Auli Elolahti till ordförande för informations- och diskussionsmötet.

Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enhälligt enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna samt ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för Mäkkylägränderna och planens beredningsmaterial, område 116201,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Mäkkylägränderna i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7382, daterad 10.11.2021, område nr 116201, 3 begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna,

3

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplaneändring och valde Auli Elolahti till mötets ordförande.

Beslutshistoria

Bilaga

1 Äänestyslista § 161

Tilläggsmaterial

- 116201c Mäkkylägränden, detaljplan
- 116201 Mäkkylägränden, planbeskrivning
- 116201 Mäkkylägränden, bilagor till planbeskrivningen
- 116201 Mäkkylägränden, illustration

För kännedom