

Fullmäktige 11.12.2023 § 150

§ 150

## **Godkännande av detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, område nr 633000**

Beredning och upplysningar:  
Vallden Aila  
Karhula Anja  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Telefon 09 816 21

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 16.8.2023, område nr 633000.

### **Behandling**

Nevanlinna lämnade understödd av Tiina Elo följande förslag till hemställan: 11.1

Fullmäktige hemställer att bevarandet av ädla lövträd ägnas särskild uppmärksamhet vid genomförandet av detaljplanen.

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

Ordföranden frågade om Nevanlinnas förslag till hemställan kunde godkännas enhälligt. Eftersom förslaget rönste motstånd, konstaterade ordföranden att mötet måste rösta.

Ordföranden föreslog att de som understöder Nevanlinnas förslag röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej". Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Fullmäktige godkände Nevanlinnas förslag med rösterna 52 mot 8 och 15 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

### **Beslut**

Fullmäktige:

Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställan: 11.1

Fullmäktige hemställer att bevarandet av ädla lövträd ägnas särskild uppmärksamhet vid genomförandet av detaljplanen.

### **Redogörelse**

Högnäs, som är ett område med egnahemshus och fritidsbostäder, planläggs till ett småhusområde så att glest, kompletterande byggande är möjligt. I detaljplanen ingår också rekreations- och naturskyddsområden. Områdets kulturhistoriska värden samt värdefulla

landskap och natur tryggas. Den totala byggrätten i planområdet är cirka 12 100 v-m<sup>2</sup>.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplanen Högnäs omfattar kvarter nr 65012–65020 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, område nr 633000.

### **Aktualisering**

Aktualiseringen har meddelats i stadens planläggningsöversikt 2007–2008.

### **Program för deltagande och bedömning**

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 5.3.2008 och justerat 27.4.2009.

### **Områdets nuläge**

Högnäs är i huvudsak ett område med fritidsbostäder och egnahemshus som byggts på 1950- och 1960-talen. Den ursprungliga framtoningen har bevarats väl. Högnäs är beläget nordväst om Ring III på näset mellan Bodom träsk och Grundträsk. Planområdet gränsar i norr till en golfbana, i söder till Hanabäcks åkrar, i väster till Bodom träsk och i öster till Grundträsk. Planområdets areal är cirka 38 hektar.

Planområdet ligger cirka en kilometer från Ring III. Till planområdet kommer man från Ring III:s planskilda anslutning i Träskända via Hästkärsvägen och Paciusvägen. Paciusvägen har beläggning och gatubelysning. De övriga vägarna är smala och huvudsakligen grusbelagda. Det finns inga gång- och cykelvägar i planområdet. Närtjänster finns i Auroraporten och Träskända på cirka 1,2–2,5 kilometers avstånd. Kollektivtrafiken består av linje 225 Alberga-Källstrand-Högnäs. Ändstationen är på vändplatsen vid Paciusvägen.

I norr höjer sig näset mer än 30 meter över sjöarnas yta. Näset är en del av Bodom träsk's regionalt betydelsefulla kulturmiljö, vars värde ligger i herrgårds- och bymiljöerna, åkerområdena samt sjöstränderna. I planområdet finns rester av ett gammalt vägnät och byggnadsbestånd. Högnäs kännetecknas av ett rikligt bestånd av ädla lövträd. På gårdarna växer både kulturväxter och vilda växter. De små fastigheternas stränder är i allmänhet byggda, men landskapsbildningen är trädbevuxen.

Grundträsk och dess strandängar samt lundskogen på näsets norra del är ett naturskyddsområde som ingår i nätverket Natura 2000. Ursprungligen har Grundträsk utsetts till ett Naturaområde på basis av naturtypen; naturligt näringsrika sjöar med strandkärr och lundar samt vissa arter i bilaga II till habitatdirektivet. I slutet av 2018 kompletterade statsrådet Naturaområdet så att skyddet av Grundträsk också gäller arter i bilaga I till fågeldirektivet, både häckande och flyttande fåglar. Naturaområdet är en del av Noux nationalpark.

Största delen av de över 120 byggnaderna i planområdet är mindre fritidsbostäder och ekonomibyggnader, men det finns också egnahemshus. Enligt byggnadsregistret 2021 är byggnadernas sammanlagda area cirka 5 350 v-m<sup>2</sup>. Fastighetsstrukturen är i stort sett samma som den var redan i slutet av 1950-talet. Av de över 70 fastigheterna är knappt tio obebyggda. Tre av de obebyggda lägenheterna är gemensamma båthamnar för vissa lägenheter utan strand.

Största delen av planområdet är i privat ägo. I norra och östra delen av planområdet finns en del av Grundträsk's Naturaområde, som hör till Noux nationalpark, som ägs av staten och förvaltas av Forststyrelsen. Esbo stad äger inte mark i området.

Planområdet har enligt befolkningskartorna 2021 drygt 20 invånare och dessutom bor cirka 60–70 personer i fritidsbostäderna under sommaren. Antalet permanenta invånare har minskat med hälften under planläggningens gång.

Byggbarheten är huvudsakligen normal, men näsets brantaste partier är svårbyggd sluttning och de låglänta lerområdena är mjuk mark. På de låglänta stränderna vid Bodom träsk och Grundträsk råder översvämningsrisk.

Högnäs har sedan 2007 haft vatten- och avloppsnät. Bodom träsk användes för vattentäkt under åren 1973–1998. Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har reglerat vattenytan på grund av vattentäkt och i enlighet med vattentillståndet regleras vattenytan fortfarande med hjälp av en regleringsdamm. Utgångspunkten för den senaste regleringsplanen är att de nuvarande vattennivåerna och strandområdena i Bodom träsk och Grundträsk i huvudsak förblir oförändrade.

### **Landskapsplan, generalplan och detaljplan**

I Esbo gäller landskapsplanen Nylandsplanen 2050. I Helsingforsregionens etapplandskapsplan, som ingår i planhelheten, ligger Högnäs utanför områdena för tätortsfunktioner och omfattas av de allmänna bestämmelserna i landskapsplanen. Nya bostäder och arbetsplatser utanför utvecklingszonerna för centrum, servicecentra och tätortsfunktioner som anvisats i landskapsplanen ska i första hand byggas i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. I etapplandskapsplanen anvisas kulturmiljön av regional betydelse, naturskyddsområden och ett behov av grönförbindelse söder om detaljplaneområdet.

I planområdet gäller generalplanen för Esbos norra delar, del I (1997). Högnäs är småhusdominerat bostadsområde AP. Planområdet är också en kulturhistoriskt betydelsefull miljö, där värdefulla byggnader, konstruktioner och gamla vägar ska bevaras och där byggnaderna till byggnadssätt och placering ska anpassas till miljön. Söder om Högnäs löper en huvudfriluftsled i öst-västlig riktning. Grundträsk och

strandkärren öster om Högnäs är naturskyddsområde (SL1). Omedelbart söder om Högnäs ligger ett område för offentliga tjänster och förvaltning (PY) och byområde (AT). Söder om Grundträsk vidtar jord- och skogsbruksområde (M). Fullmäktige godkände generalplanen för norra och mellersta Esbo 15.11.2021. Helsingfors förvaltningsdomstol förkastade besvären mot godkännandet av generalplanen 27.1.2023. En del av ändringssökandena har ansökt om besvärstillstånd hos högsta förvaltningsdomstolen. Uppdateringen av generalplanen syftar till en tätare stadsstruktur på många ställen längs Ring III och kring det nya centrumet Viskärr. I den generalplanen har Högnäs beteckningen byområde (AT). Området ska utvecklas som ett bylikt område för boende och andra lämpliga funktioner. I den detaljerade plan som styr byggandet är exploateringsgraden i byområdena i huvudsak under 0,2. Generalplaneringen fortsätter inom uppdateringen av generalplanen för hela staden (Esbos generalplan 2060).

Området saknar detaljplan. Norr om planområdet gäller detaljplanen Bodom. Området som gränsar till Högnäs är kvartersområde för en golfbana. Norr om planområdet pågår beredningen av detaljplanen Bodomgården och av en detaljplaneändring (förslag till stadsstyrelsen 31.10.2012). Till övriga delar gränsar planområdet Högnäs till områden som saknar detaljplan.

### **Myndighetssamråd**

Ett myndighetssamråd om detaljplanen ordnades 16.8.2022.

### **Tidigare behandling av detaljplanen**

Detaljplaneringen inleddes eftersom det område som i generalplanen anvisats som småhusområde hade kommunalteknisk beredskap, där fanns ett behov av byggande som visade sig i form av ansökningar om bygglov och det behövdes en helhetsgranskning. Byggande på strandområde förutsätter i regel en detaljplan. Därför har det i Högnäs under årtionden inte ansetts möjligt att bevilja undantag för byggande på nya byggplatser eller för permanent boende. Villaområden med motsvarande närbarhet har under motsvarande tid förtätats och ofta redan detaljplanerats till småhusområden. Detaljplaneringen möjliggör en bedömning av konsekvenserna av en ändring av markanvändningen och lindring av konsekvenserna som en helhet.

Stadsplaneringsnämnden godkände målen för detaljplanen Högnäs och beredningsmaterialet för offentlig framläggning 2009. Planförslaget var offentligt framlagt 2010 och ånyo 2011. Stadsstyrelsen godkände markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplanen och fullmäktige godkände detaljplanen 2014. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland lämnade en uppmaning till rättelse av fullmäktiges beslut. Fullmäktige beaktade 23.3.2015 rättelseuppmaningen genom att häva sitt beslut om godkännande och återremitterade planen till ny beredning. Beredningen vilade i väntan på utredningarna i visions- och utkastskedena vid beredningen av generalplanen för norra och mellersta Esbo. Detaljplanens utredningar kompletterades och en Naturabedömning enligt naturvårdslagen gjordes. År 2018 återremitterade stadsplaneringsnämnden förslaget till detaljplan för ny beredning, bland annat så att det kalkylerade invånarantalet halveras och att generalplaneringen framskrider innan detaljplanen behandlas. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde i slutet av 2019 statsrådets beslut om komplettering av Grundträsk's Naturaområde och av arterna som ligger till grund för Naturaområdet. Detta föranledde ett behov av uppdatering av bedömningen av Naturaområdet i detaljplaneringen. Våren 2020 påskyndade stadsstyrelsen, i samband med behandlingen

av godkännandet av generalplanen för norra och mellersta Esbo, färdigställandet av detaljplanen Högnäs. Förslaget till detaljplan lades fram offentligt på nytt våren 2021. Emellertid påträffades under framläggningstiden flygekorrens föröknings- och rastplatser och det gavs utlåtanden om Naturabedömningen som krävde väsentliga ändringar i detaljplanen och följaktligen ny framläggning. Natur- och dagvattenutredningarna uppdaterades.

### **Offentlig framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen**

Det ändrade förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen 20.2--21.3.2023. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte.

Inom framläggningstiden inlämnades 27 anmärkningar. Invånarnas och markägarnas kommentarer fokuserade på den egna fastigheten och på de senaste ändringarna i planförslaget. Flera privata markägare önskade mer byggrätt och ansåg att detaljplanen planen hade utarbetats för mycket på naturskyddets villkor. En del ansåg den föreslagna byggrätten lämplig för området och önskade att detaljplanen framskrider. De senast tillagda naturskyddsområdena (SL-1 och S-1), närreklamationsområdet Melodilandet (VL/s) som utvidgats på grund av flygekorrobervationer och kompletteringen av nätverket av friluftsleder ansågs överdimensionerade och ogrundade. Vidare rönnte Klangparken (VP) motstånd, liksom att vissa fastigheters samfällda strandområden vid Bodom träsk anvisats till närreklamationsområde (VL-2). Reserveringar för närreklamationsområden och parker ansågs inte behövas för bevarandet av naturvärdena, utan man befarade att de skulle medföra utomstående besökare och störningar i området. Å andra sidan rönnte friluftslederna och VL-2-områdena också bifall i några anmärkningar. Skyddsmärkningar av byggnader ansågs ogrundade på grund av byggnadernas dåliga skick eller ändringar av dem.

Esbo miljöförening rf anmärkte att naturen i Grundträsk och Högnäs är både regionalt och nationellt värdefull och ifrågasatte ökningen av den permanenta bosättningen i hela Högnäs. Även Pro Esbo å rf och Pro Bodom träsk rf betonade områdets skyddsvärden och krävde en minskning av byggnadsvolymen.

Sju utlåtanden eller ställningstaganden lämnades in. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ansåg att bestämmelserna om skyddsområden, skyddszoner och fladdermusområden var tillräckliga, men förutsatte en ändring av ordalydelsen i en planbestämmelse om verkningarna på Grundträsk. Med dessa ändringar om med beaktande av skötsel- och nyttjandeplanen för Noux nationalpark försämrar detaljplaneförslaget inte enligt närings-, trafik- och miljöcentralen i någon betydande grad de naturvärden som låg till grund för Grundträsk's Naturaområde. Forststyrelsen ansåg också att detaljplaneförslaget, med de föreslagna ändringarna, kan godkännas och att detaljplanen sannolikt inte avsevärt försämrar grunderna för skyddet av Naturaområdet. I utlåtandet föreslogs det att verkningarna av genomförandet av detaljplanen ska följas upp.

Helsingforsregionens trafik meddelade att turtätheten på linjen 225 som kör till Högnäs ökar hösten 2023, men bedömde att den planerade folkökningen inte är tillräcklig för att kollektivtrafikens servicenivå i fortsättningen ska kunna höjas ytterligare. Telia Finland Abp och Caruna Ab hade inget att anmärka. Esbo stadsmuseum ansåg att dess utlåtanden har beaktats vid planläggningen. Miljövårdsenheten betonade i sitt ställningstagande hänsyn till trädbeståndet och

flygekorrens förbindelser mellan trädkronorna samt bestämmelsernas förpliktande karaktär i olika former av tillstånd.

Efter framläggningen gjordes följande ändringar i detaljplaneförslaget utifrån responsen:

- planbestämmelserna omstrukturerades så att den ordalydelse som närings-, trafik- och miljöcentralen och Forststyrelsen krävde i sina utlåtanden kom att gälla både kvartersområden och allmänna områden som gränsar till Naturaområdet. Säkerställandet av vattenkvaliteten under byggtiden utvidgades att gälla också allmänna områden som gränsar till Naturaområdet.
- i enlighet med närings-, trafik- och miljöcentralens ströks särskilda byggnadsytor för befintliga ekonomibyggnader i strandzonerna s-1 och s-2. Ändringen påverkar inte byggrätten, men förtydligar tolkningen av 15 § i detaljplanen.
- i bestämmelsetexten för beteckningarna s-1, s-2 och S-1 betonades flygekorrens förbindelseled via trädkronorna och i 12 § betonades att en kartläggning av träden ska presenteras vid ansökan om bygglov. Ordalydelse ändrades så att kraven på bland annat dagvattenhanteringen och beaktande av det befintliga trädbeståndet också gäller andra tillståndstyper än bygglov.
- sättet att ange det största tillåtna antalet bostäder i hela planområdet ändrades till det format som används i miljöministeriets planläggningsguide och så att det är enhetligt för varje fastighet i kvarter 65020. I helheten som består av fastigheterna 3:45 och 3:82 ändrades största andelen bostäder till två.
- 5 § preciserades bland annat så att bestämmelsen om byggnadernas färgsättning endast gäller nybyggnader och 11 § så att förekomsten av sulfidlera ska beaktas också under byggtiden.
- byggnadsskyddsbestämmelsen sr ändrades till en enhetlig ordalydelse som förhandlats fram med stadsmuseet. På fastigheterna 3:50 och 3:55 med skyddade byggnader på tomten höjdes byggrätten så att den motsvarar byggrätten på de andra fastigheterna i samma kvarter. Vid avgränsningen av kvartersområde 65017 beaktades de anslutningspunkter för kommunalteknik som redan genomförts vid Melodibågen. På fastigheten 3:48 utvidgades byggnadsytan så att det är möjligt att placera en bostadsbyggnad i en våning närmare stranden samtidigt som man sparar träd i slutningen.
- fördelningen av byggrätten mellan fastigheterna 3:37 och 3:38 klargjordes genom att dela byggnadsytan i två delar. På bland annat fastigheterna 2:28 och 3:81 gjordes också ringa ändringar av byggnadsytorna.
- gatuområdet vid korsningen mellan Notstranden och Taktgränden minskades något. Dessutom gjordes otaliga små tekniska korrigeringar i detaljplanen.

I enlighet med stadsplaneringsnämndens beslut 16.8.2023 justerades byggrätten på byggnadsplatserna, så att den är minst 150 v-m<sup>2</sup>, med undantag för byggnadsplatserna kring s-1-området, där det tillåts en bostad på 90 v-m<sup>2</sup> (beteckningen 1/90). De ändringar som gjorts efter framläggningen är ringa med beaktande av helheten och de kräver inte ny framläggning.

Flera markägare i Högnäs har krävt ändringar också efter det att stadsplaneringsnämnden 16.8.2023 godkände planen för föredragning i stadsstyrelsen. Samma krav har framkommit redan tidigare i anmärkningarna vid framläggningen. De ändringar markägarna föreslår strider mot de ståndpunkter som sakkunnigmyndigheterna framfört i sina utlåtanden och vid myndighetssamråden. Samtycke till ändringarna kunde äventyra uppfyllandet av kraven på detaljplanens innehåll enligt markanvändnings- och bygglagen. Planmaterialet innehåller

motiveringar till planlösningen och stadsplaneringsnämnden har behandlat bemötandena på anmärkningarna jämte motiveringar.

## **Förslag till detaljplan**

Målet är ett unikt, glest område med fristående småhus. Områdets särdrag ska värnas. Exploateringsgraden är endast en fjärdedel av den exploateringsgrad som är bruklig i egnahemsområden som planläggs för kompletterande byggande. Samhällsstrukturens lämplighet för permanent boende har påvisats på generalplanenivå. I planområdet anvisas tillräckliga rekreationsområden.

De delområden som har den värdefullaste naturen planläggs som skyddsområden. Nybyggnaderna ligger på byggplatser som är typiska för parcellerade, bebyggda fastigheter från 1940–1960-talet. Det gamla byggnadsbeståndet kan bevaras som delar av tomten. Särskild uppmärksamhet har ägnats skydd av Naturaområdet, stränder, trädbestånd och annan mångsidig flora och fauna. Vägnätet bygger på det befintliga vägnätet, men gång- och cykelvägarna kompletteras. Förutsättningarna för kollektivtrafiken säkerställs genom att anvisa plats för bussens ändhållplats.

## **Byggrätt**

Planområdets areal är cirka 38 hektar. Byggrätten för bostäder är cirka 12 100 v-m<sup>2</sup>, vilket motsvarar exploateringsgraden 0,03 och den genomsnittliga exploateringsgraden i kvarteret 0,06. Tomternas medelstorlek är något under 2 500 m<sup>2</sup>.

I dag är cirka 60 av fastigheterna bebyggda. Detaljplanen möjliggör 87 permanenta bostäder. Dessutom skyddas fem byggnader och fritidsbostäder kan bevaras. Den kalkylerade folkmängden är cirka 230–270 personer. På grundval av den ökning av våningsytan som detaljplanen möjliggör beräknas folkmängden öka med cirka 160–170 invånare och från antalet registrerade invånare med cirka 210–250 invånare.

## **Kvartersområden för fristående småhus.**

De bebyggda fastigheter som parcellerades i slutet av 1940-talet har enligt deras särdrag placerats i kvartersområden för fristående småhus: AO, AO/s-1 och AO/sl.

Kvartersområdet AO/s-1 täcker i mellersta och norra delen av planområdet, på Bodom träsk's sida, de områden på båda sidor om den historiska vägsträckningen där kulturhistoriskt värdefulla gårdsområden kan skönjas. Planområdets sluttnings- och strandskogar är viktiga i kulturlandskapet kring Bodom träsk. I kvartersområdet AO/s-1 ska särdrag som är viktiga för gårdsområdenas landskap, stadsbild och kulturhistoria bevaras.

Kvartersområdet AO/sl täcker de fastigheterna i kvarter 65018 som gränsar till naturskyddsområdet och som ligger på slutningen mot Grundträsk. I AO/sl-kvartersområdet styrs byggandet mer detaljerat med tanke på bevarandet av skyddsvärdena i Grundträsk's Naturaområde. Bland annat anvisas ett nytt, separat naturskyddsområde och jordbyggnadsarbeten och bullersamt arbete schemaläggs. Vid ansökan om bygglov ska en dagvattenplan presenteras, så att dagvattnets kvalitet under byggtiden kan säkras.

De övriga kvartersområdena har beteckningen AO, kvartersområde för fristående småhus. Största delen av fastigheterna i dessa

kvartersområden ligger inåt landet i den mellersta delen av området och på den tidigare åkern i södra delen.

Byggnadsytorna har placerats med hänsyn till den för området typiska, traditionella placeringen av byggnader och till områdets naturvärden. De brantaste sluttningarna, stränderna och de värdefullaste lundartade dungarna i gårdsområdena får inte bebyggas. I kvartersområdena vid Bodom träsk och Grundträsk har breda skyddszoner anvisats, där inga nya byggnader får uppföras.

Byggrätten och det största antalet bostäder anges särskilt på varje byggnadsyta. I princip har åtminstone en bostad eftersträvat på alla lägenheter med lämpliga, separata byggnadsplatser. I södra delen av området, nära busshållplatsen, tillåts två bostäder, vilket möjliggör till exempel en sidobostad för en andra generation. Detaljplanen uppmuntrar till bevarande av befintliga byggnader genom att det tillåta befintliga fritidsbostäder utöver det största tillåtna antalet bostäder. Bevarande höjer inte den totala byggrätten. Alla bostadskvartersområden omfattas av planbestämmelserna om bland annat bilplatser, extra byggrätt, dagvatten, anpassning av byggande till miljön, bevarande av trädbestånd och skydd av fladdermusen.

Det högsta antalet våningar styr byggandet till byggnadstyper som passar bland det befintliga byggnadsbeståndet och anpassningen i terrängen. Husen ska ha åstak och fasadytor av huvudsakligen trä eller puts.

I alla kvartersområden ska trädbestånd som är viktigt för landskapet eller stadsbilden samt drag som är typiska för gamla tomter, såsom ädla lövträd och gamla planteringar, bevaras. Längs gatorna ska det i regel planteras och vid Paciusvägen får man inte bygga nära gatan för att gatuvyn ska förbli grönskande och trädrik. Gatlyktorna ska byggas med fladdermusens levnadsförhållanden i åtanke. I områden med översvämningsrisk anvisas lägsta bygghöjd. På låglänta marker kan det förekomma sulfidlera som kan bilda sulfatjord, vilket bör beaktas vid byggandet.

## **Rekreatiomsområden**

I detaljplanen ingår rekreatiomsområden av olika slag. I planområdets södra del ligger Klangparken (VP), där ett lek- och vistelseområde som betjänar hela planområdet kan anläggas. Åkern mellan Naturaområdet och Paciusvägen har planlagts till närrekreatiomsområdet Högnäsborgen (VL), som fungerar som skyddszon mot Naturaområdet och har plats för fördröjning och kvalitativ behandling av dagvatten från gatuområden innan vattnet leds mot Grundträsk. I norra delen av planområdet, väster och söder om Naturaområdet, ligger närrekreatiomsområdet Högnässtranden (VL-1). Den lundartade växtligheten, som håller på att återhämta sig, bildar en skyddszon Naturaområdets lund. Den befintliga vägen tjänar fortfarande som friluftsled och körförbindelse till planområdets två nordligaste byggnadsplatser. De gamla, gemensamt ägda strandfastigheterna vid Bodom träsk har förstörats och anvisats till närrekreatioms- och båthamnsområde (VL-2).

Inga friluftsleder anvisas på Naturaområdet. Från planområdet finns fortfarande fungerande förbindelser till rekreatiomsområdena i närområdena. Cirka två kilometer från planområdet ligger Oitans friluftsområde med mångsidiga tjänster. I Oitans finns bland annat en badstrand, lekpark, friluftsleder, skidspår, minigolfbana, skridskobana och utomhusgymnastiksal. En utveckling av friluftslederna kring Oitans har planerats att ske i samband med genomförandet av detaljplanen



Hästkärrsberget och generalplanen för norra och mellersta Esbo öppnar möjligheter för detta.

## **Skyddsbezeichnungar**

Naturaområdet och de områden som anslutits till Noux nationalpark har beteckningen naturskyddsområde (SL/nat). Om hänsyn till deras skyddsvärden stadgas i naturvårdslagen. För de områden som hör till nationalparken gäller fridlysningsbestämmelserna för denna. Detaljplanen ändrar inte skyddsnivån i planområdena, utan genomförandet av naturskyddet styrs av en skötsel- och nyttjandeplan. Skötsel- och nyttjandeplanen för Noux nationalpark uppdateras för närvarande av Forststyrelsen och målet är att planen blir färdig vintern 2023–2024. I utkastet till plan är det året runt förbjudet att röra sig på Grundträsk, men på land är det tillåtet att vandra på markerade friluftsleder. I skötsel- och nyttjandeplan har ett behov av en friluftsled identifierats på Högnäsbackens näs. Lundens slitage följs upp och behovet att bygga leden bedöms i samband med mellanöversynen av skötsel- och nyttjandeplanen. Skötsel- och nyttjandeplanen har också varit föremål för en Naturbedömning.

På Grundträsk sida, mellan bostadskvarteret och Naturaområdet (SL/nat) anvisas ett naturskyddsområde (S-1). Med hänsyn till Grundträsk och fågelbeståndets värden anvisas i kvarter 65018 en skyddszon (s-2), där växtligheten ska vårdas. Den del av stranden som hör till Naturaområdet, skyddsområdet (S-1) och skyddszonen (s-2) fungerar tillsammans som skyddszon mellan byggnadsytorna och Grundträsk vattenområde samt som ekologisk korridor i nord-sydlig riktning.

Väster om gatorna Melodibågen och Melodigången ligger en hassellund, som är en naturtyp som avses i naturvårdslagen. Den har anvisats till naturskyddsområde (SL-1). Platserna mellan Melodigången och stranden där flygekorren förökar sig och rastar, som är fredade med stöd av naturvårdslagen, har anvisats till närrekreationsområde (VL/s).

På strandområdet vid Bodom träsk ligger en i kulturlandskapet framträdande områdesdel som även har ekologisk betydelse som en skogbevuxen förbindelse mellan flygekorrens habitat som ett födosöksområde för fladdermössen (s-1).

På plankartan har fridlysta ekar markerats som naturminnesmärken enligt naturvårdslagen.

I planområdets södra del har öppna diken jämte intilliggande områden där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan åkergrodans habitat getts beteckningen eko-1. I planområdets mellersta del anvisas en nord-sydlig förbindelse för flygekorrar och fladdermöss samt lundartade gårdsområden och deras koppling till motsvarande strandområden med områdesbeteckningen eko-2.

Fem byggnader har skyddats med sr-märkning. Dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader får inte rivas. Skyddet av dem baserar sig på den inventering av området som gjordes i början av planläggningen, ett utlåtande om detaljplanen av närings-, trafik- och miljöcentralen och Esbo stadsmuseums expertbedömning.

## **Trafik och kommunaltekniska nätverk**

Trafiknätet bygger på befintliga vägar. Vid dimensioneringen av gatuområden har kommunaltekniken beaktats, men dimensioneringen ändrar nuläget så litet som möjligt. Bussarnas vändpunkt flyttas längre

söderut, längre bort från Grundträsk's strandlinje. Vid Paciusvägen har det anvisats plats för en separat gång- och cykelväg. Från Notstranden via Klangparken till planområdets södra kant har det anvisats en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning, där körning till tomten ställvis är tillåten.

Vid Paciusvägen vid Sångvägen har det anvisats ett allmänt parkeringsområde i anslutning till bussarnas vändplats. Planområdet har cirka tio parkeringsplatser för allmän parkering.

För bassänger och andra konstruktioner för fördröjning av dagvatten anvisas plats i rekreatiomsområdena. Enligt detaljplanen ska dagvattnet hanteras i kvartersområdena. På grund av markens beskaffenhet och tomternas rymlighet finns det goda förutsättningar för detta. Med hjälp av fördröjningen av dagvattnet säkerställs att Bodom träsk och Grundträsk inte försämras trots byggandet. Det dagvatten som leds mot Naturaområdet ska behandlas omsorgsfullt både beträffande kvantitet och kvalitet, också under byggtiden.

### **Utredningar och planer**

I samband med beredningen av detaljplanen för Högnäs har det i olika skeden gjorts tre naturutredningar (Naturfakta Keiron Ab, 3.2.2022, 29.1.2016 och 12.12.2007), tre Naturabedömningar (Naturfakta Keiron Ab, 15.1.2021, 27.12.2017 och 15.12.2009), en byggnadshistorisk inventering av området (Arkkittehtoitomisto LPV Oy, 31.10.2008) samt en översiktsplan för gatorna (FCG Finnish Consulting Group Ab, 12.10.2009, reviderad 2011 och 2015) och en kompletterande uppdatering av bullerutredningen (Sitowise Oy, 31.12.2022). I Naturabedömningen har beredningsskedets planers verkningar på Naturaområdet utretts. Enligt bedömningen försämras inte de naturvärden som ligger till grund för skyddet av Grundträsk's Naturaområde nämnvärt om lindringsåtgärder genomförs. Efter att planförslaget lades fram 2021 har mera lindringsåtgärder införts och bestämmelserna har gjorts mera förpliktande. Skötsel- och nyttjandeplanen för Noux nationalpark, som också gäller Grundträsk, har framskridit. Utifrån detta har de myndigheter som enligt naturvårdslagen ger utlåtande om Naturaområden 2023 konstaterat att detaljplanen kan godkännas och att den, när lindringsåtgärderna genomförs, inte nämnvärt försämrar grunderna för skyddet av Naturaområdet

Planområdets landskap har granskats och verkningarna på grundvattenbildningen har bedömts (24.9.2015). I Naturabedömningen 2017 har också andra naturkonsekvenser än sådana som påverkar Naturaområdet bedömts. Dessa två granskningar har gjorts för ett detaljplaneförslag med högre exploateringsgrad än det föreliggande förslaget, men de har varit till nytta vid utvecklingen av planlösningen.

### **Avgifter**

Detaljplanen har utarbetats på stadens initiativ, vilket innebär att inga kostnader för planläggning och kungörelse tas ut.

### **Godkännande**

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

### **Fortsatt behandling**

- 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
- Verkställighetsbrev när planen har vunnit laga kraft, närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland och Nylands förbund

## Beslutshistoria

Ärendenummer

Stadsstyrelsen 27.11.2023 § 320

## Förslag

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 16.8.2023, område nr 633000.

## Behandling

Föredragandens ändringar vid mötet har beaktats i protokollet.

## Beslut

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

## Beslutshistoria

### Förslag

Föredragande  
Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 16.8.2023, område nr 633000.

## Behandling

Under diskussionen lämnade ordföranden understödd av Kemppi-Virtanen följande ändringsförslag: "byggrätten på byggnadsplatserna ändras så att den är minst 150 v-m<sup>2</sup>, med undantag för byggnadsplatserna kring s-1-området, där det tillåts en bostad på 90 v-m<sup>2</sup> (beteckningen 1/90). Motivering: I detaljplaneförslaget finns sex byggnadsplatser där byggrätten begränsats till mindre än 150 v-m<sup>2</sup>. Småhusen i Esbo har under den senaste tiden varit 143 v-m<sup>2</sup> stora i snitt, det vill säga cirka 112 m<sup>2</sup> bostadsyta. Det finns ingen särskild anledning att begränsa de nya småhusens storlek till mindre än så, det

påverkar inte antalet invånare, och effekten på den obebyggda tomtareans storlek är minimal.”

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

Rösterna föll 3 ja, 8 nej och 2 blanka. Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med 8 röster mot 3 och 2 blanka hade godkänt ändringsförslaget.

Röstningslistan bifogas till protokollet.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag med nämndens ändringar godkändes efter omröstning enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden 1.2.2023 § 16

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009, område nr 633000,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

Under diskussionens gång lämnade ordföranden understödd av Kivekäs följande förslag till en ny punkt i beslutsförslaget: ”Nämnden beslutar att det ordnas ett invånarmöte om detaljplaneförslaget och väljer till dess ordförande \_\_\_\_\_”.

Kivekäs föreslog understödd av Nevanlinna nämndens ordförande till ordförande för invånarmötet.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om det understödda tilläggsförslaget om invånarmötet och dess ordförande kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att tilläggsförslaget om invånarmötet och valet av Särkijärvi till dess ordförande godkänkts enhälligt.

## Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enhälligt enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009, område nr 633000,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

4

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om detaljplaneförslaget. Till mötets ordförande valdes Jouni Särkijärvi.

Stadsplaneringsnämnden 18.1.2023 § 7

### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009, område nr 633000,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

### **Behandling**

Under diskussionens gång föreslog ordföranden understödd av Kivekäs att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

### **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden

bordlade enhälligt ärendet till nämndens sammanträde 1.2.2023.

Stadsplaneringsnämnden 17.3.2021 § 50

### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 3.3.2021, område nr 633000,

2

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

### **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 3.3.2021 § 43

**Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 3.3.2021, område nr 633000,

2

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

**Behandling**

Under diskussionens gång föreslog Kivekäs 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 godkänts enhälligt.

**Beslut**

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet bordlades enhälligt till nämndens nästa sammanträde 17.3.2021.

**Beslutshistoria**

Stadsplaneringsnämnden 4.2.2009 § 6

**Förslag**

Stadsplaneringschefen:

Stadsplaneringsnämnden

1

godkänner följande mål för detaljplanen Högnäs:

1.1

Högnäs planläggs till ett glest bebyggt och naturnära egnahemshusområde

1.2

Högnäs stödjer sig på servicen i Träskända

1.3

Gatorna bevaras i huvudsak på sina nuvarande platser och gatorna förblir smala, men fungerande

1.4

Stränderna förblir huvudsakligen obebyggda och de gamla båthamnarna anvisas för invånarnas gemensamma bruk

1.5

Naturaområdet får beteckningen naturskyddsområde och planutkastets verkningar på Naturaområdet bedöms

2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om beredningsmaterialet och väljer till mötets ordförande \_\_\_\_\_.

**Behandling** Lindberg anmälde jäv och avlägsnade sig under överläggning och beslut.

Under diskussionen föreslog ordförande Markkula understödd av Päivinen bordläggning.

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

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Ärendet bordlades enhälligt till följande möte 25.2.2009.

Stadsplaneringsnämnden 25.2.2009 § 3

**Förslag** Stadsplaneringschefen:

Stadsplaneringsnämnden

1  
godkänner följande mål för detaljplanen Högnäs:

1.1  
Högnäs planläggs till ett glest bebyggt och naturnära  
egnahemshusområde

1.2  
Högnäs stödjer sig på servicen i Träskända

1.3  
Gatorna bevaras i huvudsak på sina nuvarande platser och gatorna  
förblir smala, men fungerande

1.4  
Stränderna förblir huvudsakligen obebyggda och de gamla  
båthamnarna anvisas för invånarnas gemensamma bruk

1.5  
Naturaområdet får beteckningen naturskyddsområde och planutkastets  
verkningar på Naturaområdet bedöms

2  
ordnar ett informations- och diskussionsmöte om beredningsmaterialet  
och väljer till mötets ordförande \_\_\_\_\_.

**Behandling** Ärendet behandlades efter ärende 15.

Under diskussionen föreslog ordförande Markkula understödd av Elo  
bordläggning.

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

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Ärendet bordlades enhälligt till följande möte 11.3.2009.

Stadsplaneringsnämnden 11.3.2009 § 3

**Förslag** Stadsplaneringschefen:

Stadsplaneringsnämnden

1  
godkänner följande mål för detaljplanen Högnäs:

1.1  
Högnäs planläggs till ett glest bebyggt och naturnära  
egnahemshusområde

1.2  
Högnäs stödjer sig på servicen i Träskända

1.3  
Gatorna bevaras i huvudsak på sina nuvarande platser och gatorna  
förblir smala, men fungerande

1.4  
Stränderna förblir huvudsakligen obebyggda och de gamla  
båthamnarna anvisas för invånarnas gemensamma bruk

1.5  
Naturaområdet får beteckningen naturskyddsområde och planutkastets  
verkningar på Naturaområdet bedöms

2  
ordnar ett informations- och diskussionsmöte om beredningsmaterialet  
och väljer till mötets ordförande \_\_\_\_\_.

## Behandling

Lindberg anmälde jäv och avlägsnade sig under överläggning och  
beslut.

En promemoria daterad 9.3.2009 delades ut på bordet: Den handlade  
om stadsplaneringsnämndens besök i Högnäs och om  
diskussionsmötet om detaljplanen 7.3.2009.

Ordförande Markkula föreslog understödd av vice ordförande Elo att

1. punkt 1.1 i beslutsförslaget ändras att lyda: I Högnäs planläggs ett  
glest och naturnära egnahemshusområde med målet att uteslutande  
bygga fristående småhus.

2. till beslutsförslaget fogas en punkt 1.1a med följande lydelse: Näset i  
Högnäs är ett ytterst värdefullt och känsligt naturområde. Byggandet  
ska anpassas till miljön och exploateringsgraden ska vara lägre än på  
åkerområdet i söder. Bostädernas antal och/eller storlek kan begränsas  
för enskilda tomter Grunden för detaljplaneringen är den nuvarande  
tomtindelningen och ett jämlikt bemötande av markägarna.

3. punkt 1.3 ändras att lyda: Gatunätet bevaras i huvudsak på  
nuvarande platser och  
gatorna blir smala men fungerande och får i huvudsak lätt beläggning.

4. till beslutsförslaget fogas en punkt 1.3a med följande lydelse: Längs  
Paciusvägen är det ändamålsenligt att bygga en separat gång- och  
cykelväg. Det utreds om trafiken klarar sig utan Spelstråket.

5 punkt 1.4 ändras att lyda: Stränderna förblir huvudsakligen  
obebyggda och de gamla båthamnarna anvisas för invånarnas  
gemensamma bruk (AH). Det utreds om hamnområdena kan utvidgas.  
Badstranden och annat strandområde i allmänt bruk ligger utanför detta  
planområde.



Kemppi-Virtanen föreslog ordförande Markku Markkula till ordförande för informations- och diskussionsmötet.

Efter diskussionen frågade ordförande Markkula om hans ändrade förslag och Kemppi-Virtanens förslag kan godkännas. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att förslagen hade godkänts enhälligt.

Ändringarna är införda i protokollet.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande mål för detaljplanen Högnäs:

1.1

I Högnäs planläggs ett glest bebyggt och naturnära egnahemshusområde med målet att det uteslutande byggs fristående småhus. Näset i Högnäs är ett ytterst värdefullt och känsligt naturområde. Byggandet ska anpassas till miljön och exploateringsgraden ska vara lägre än på åkerområdet i söder. Bostädernas antal och/eller storlek kan begränsas för enskilda tomter. Grunden för detaljplaneringen är den nuvarande tomtindelningen och ett jämlikt bemötande av markägarna.

1.2

Högnäs stödjer sig på servicen i Träskända.

1.3

Gatorna bevaras i huvudsak på nuvarande platser och gatorna förblir smala men fungerande och får i huvudsak lätt beläggning. Gatuplanerna ska utarbetas parallellt med detaljplaneringen. Längs Paciusvägen är det ändamålsenligt att bygga en separat gång- och cykelväg. Det utreds om trafiken klarar sig utan Spelstråket.

1.4

Stränderna förblir huvudsakligen obebyggda och de gamla båthamnarna anvisas för invånarnas gemensamma bruk (AH). Det utreds om hamnområdena kan utvidgas. Badstranden och annat strandområde i allmänt bruk ligger utanför detta planområde.

1.5

Naturaområdet får beteckningen naturskyddsområde och planutkastets verkningar på Naturaområdet bedöms.

2

Stadsplaneringsnämnden ordnar ett informations- och diskussionsmöte om beredningsmaterialet. Till mötets ordförande väljs Markku Markkula.

Stadsplaneringsnämnden 2.6.2010 § 13

## Förslag

Stadsplaneringschefen:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och åsikterna har lämnats om beredningsmaterialet för detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar

kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 24.5.2010, område nr 633000.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna inom två månader från det begäran skickas.

**Behandling** Eftersom stadsplaneringschefen Kari Moilanen hade förhinder, föredrogs ärendet av detaljplanechefen Ossi Keränen.

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 2.11.2011 § 141

**Förslag** Stadsplaneringschef Kari Moilanen:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 24.10.2011, område nr 633000

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna inom två månader från det begäran skickas.

**Behandling** Under diskussionen föreslog ordförande Markkula understödd av Elo och Klar bordläggning till följande sammanträde.

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

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Ärendet bordlades till följande möte 16.11.2011.

Stadsplaneringsnämnden 16.11.2011 § 148

**Förslag** Stadsplaneringschef Kari Moilanen:

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 24.10.2011, område nr 633000

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna inom två månader från det begäran skickas.

## Behandling

I början av behandlingen gjorde föredraganden följande korrigeringar i planförslaget:

- området mellan Melodiåsen och Melodibågen blir kvartersområde AO-1 vars exploateringsgrad är 0,13.
- byggrätten för fastighet Rnr 3:81 är 1 000 v-m<sup>2</sup>, antalet bostäder är 5 och en del av området som ska planteras eller bevaras i ansat naturtillstånd stryks,
- Paciusvägens gatuområde flyttas bort från de privatägda små fastigheternas sida vid bussarnas vändplats, det allmänna parkeringsområdet och naturskyddsområdet,
- till detaljplanen fogas en planbestämmelse § 11 som lyder: gatorna får i huvudsak lätt beläggning.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om förslaget som hade ändrats och kompletterats av föredraganden kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att förslaget hade godkänts enhälligt. Ändringarna är införda i protokollet.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad på mötet 16.11.2011, område nr 633000 ändrad så att

- området mellan Melodiåsen och Melodibågen blir kvartersområde AO-1 vars exploateringsgrad är 0,13.
- byggrätten för fastighet Rnr 3:81 är 1 000 v-m<sup>2</sup>, antalet bostäder är 5 och en del av området som ska planteras eller bevaras i ansat naturtillstånd stryks,
- Paciusvägens gatuområde flyttas bort från de privatägda små fastigheternas sida vid bussarnas vändplats, det allmänna parkeringsområdet och naturskyddsområdet,
- till detaljplanen fogas en planbestämmelse § 11 som lyder: gatorna får i huvudsak lätt beläggning.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna inom två månader från det begäran skickas.

Stadsplaneringsnämnden 31.10.2012 § 143

## Förslag

Detaljplanechef Ossi Keränen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar kvarteren nr 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 22.10.2012, område nr 633000.

**Behandling** Ordförande Markku Markkula föreslog understödd av vice ordförande Tiina Elo bordläggning till följande sammanträde. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att förslaget hade godkänts enhälligt.

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Ärendet bordlades enhälligt till följande möte 14.11.2012.

Stadsplaneringsnämnden 14.11.2012 § 147

**Förslag** Stadsplaneringschef Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Högnäs, område 633000

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Högnäs som omfattar kvarteren nr 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 22.10.2012, område nr 633000.

**Behandling** Föredraganden tillfogade som detaljplanebestämmelse och text i redogörelsetexten på sida 7 en punkt "Efter framläggningen av förslaget har följande ändringar införts:" tillfogas en planbestämmelse (§11) "Gatorna får med undantag av Paciusvägen lätt beläggning som passar områdets karaktär."

Motsvarande punkt i den tidigare redogörelsetexten stryks:  
"Bestämmelserna i 11 § (gator byggs huvudsakligen med lätt beläggning) har strukits på yrkande av tekniska centralen" och som en korrigerande av föredragandens detaljplanekarta: beteckningen så avförs från fastigheten RNr 2:50

Efter avslutad diskussion frågade ordförande Markkula om föredragandens tillägg och korrigeringar kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att förslaget hade godkänts enhälligt.

Ändringarna är införda i protokollet.

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Det av föredraganden ändrade förslaget godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 16.6.2014 § 187

**Förslag** Tekniska direktören Olavi Louko

Stadsstyrelsen:

1  
godkänner de bifogade fyra undertecknade markanvändningsavtalen mellan fastighetsägarna och Esbo stad,

2

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs, som omfattar kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2014, område nr 633000.

**Behandling**

Elo föreslog understödd av ordföranden att ärendet bordläggs.

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

**Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Ärendet bordlades.

Stadsstyrelsen 11.8.2014 § 205

**Förslag**

Tekniska direktören Olavi Louko

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade fyra undertecknade markanvändningsavtalen mellan fastighetsägarna och Esbo stad,

2

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs, som omfattar kvarteren 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2014, område nr 633000.

**Behandling**

Elo lämnade understödd av Hyrkkö följande förslag till återremiss: "Ärendet remitteras för ny beredning så att byggrätten minskas avsevärt. Samtidigt säkerställs att byggnaderna till byggnadssätt och placering anpassas till miljön i enlighet med generalplanen. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ges möjlighet att ge ett utlåtande om förslaget till detaljplan".

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att ett understött remissförslag lämnats in, vilket föranledde omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen förkastat Hyrkkös remissförslag med 11 röster mot 4. Röstningslistan bifogas till protokollet.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes.

Fullmäktige 8.9.2014 § 106

**Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs, som omfattar kvarter nr 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2014, område nr 633000.

**Behandling**

Laukkanen föreslog understödd av Kankkonen att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om ärendet kan bordläggas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget om bordläggning, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

## **Beslut**

Fullmäktige:  
Fullmäktige bordlade ärendet enhälligt.

Fullmäktige 29.9.2014 § 119

## **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Högnäs, som omfattar kvarter nr 65012–65015 samt gatu-, rekreations-, trafik- och naturskyddsområden i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2014, område nr 633000.

## **Behandling**

Tiina Elo understödd av Nieminen lämnade följande förslag till återremiss:

"Ärendet remitteras för ny beredning så att byggrätten minskas avsevärt. Samtidigt säkerställs att byggnaderna till byggnadssätt och placering anpassas till miljön i enlighet med generalplanen. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland ges möjlighet att ge ett utlåtande om förslaget till detaljplan".

Ordföranden konstaterade att det hade lämnats 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 till återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Fullmäktige förkastade Tiina Elos förslag till återremiss med 49 röster mot 24 och 2 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Byman föreslog understödd av Partanen m.fl. att beslutsförslaget förkastas.

Efter avslutad diskussion gav ordföranden en redogörelse över de förslag som hade lämnats under diskussionen. Redogörelsen godkändes enhälligt.

Ordföranden konstaterade att det förelåg ett understött förslag till förkastande och att det därför krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder stadsstyrelsens förslag röstar "ja" och de som understöder Bymans förslag om förkastande röstar "nej". Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Fullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag med rösterna 54 mot 20 och 1 blank. Röstningslistan bifogas till protokollet.

## **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 2.3.2015 § 88

**Förslag**

Tekniska direktören Olavi Louko

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige

1

beaktar närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands rättelseuppmaning 7.11.2014 som i huvudsak omfattar komplettering av Naturabedömningen och de ändringar detta föranleder i detaljplanen Högnäs (område nr 633 000) som fullmäktige godkände 29.9.2014,

2

häver beslutet att godkänna detaljplanen Högnäs 29.9.2014 § 119 och remitterar med anledning av rättelseuppmaningen detaljplanen för ny beredning.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Fullmäktige 23.3.2015 § 46

**Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige

1

beaktar närings-, trafik- och miljöcentralen i Nylands rättelseuppmaning 7.11.2014 som i huvudsak omfattar komplettering av Naturabedömningen och de ändringar detta föranleder i detaljplanen Högnäs (område nr 633 000) som fullmäktige godkände 29.9.2014,

2

häver beslutet att godkänna detaljplanen Högnäs 29.9.2014 § 119 och remitterar med anledning av rättelseuppmaningen detaljplanen för ny beredning.

**Beslut**

Fullmäktige:

Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 29.5.2018 § 114

**Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 29.5.2018, område nr 633000,

2

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

**Behandling**

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

Ordföranden konstaterade att det lämnats ett understött förslag till återremiss och frågade om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att förslaget hade godkänts enhälligt.

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
Ärendet bordlades enhälligt till nämndens följande möte 12.6.2018.

Stadsplaneringsnämnden 12.6.2018 § 126

**Förslag** Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 29.5.2018, område nr 633000,

2

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

**Behandling** Under diskussionens gång föreslog Kivekäs understödd av Nevanlinna att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

Ordförande konstaterade att det förelåg ett understött förslag till bordläggning och att det därför krävs omröstning. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder bordläggning röstar "nej".

"Ja" röstade Särkijärvi, Olla, Kijjärvi, Laakso och Kemppi-Virtanen. "Nej" röstade Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki och Karhu.

Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med 6 röster mot 5 beslutat att fortsätta behandlingen.

**Beslut** Stadsplaneringsnämnden:  
beslutade enhälligt bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 15.8.2018.

Stadsplaneringsnämnden 15.8.2018 § 143

**Förslag** Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Högnäs i stadsdel 65 Högnäs, ritning nr 6438, daterad 16.3.2009 och ändrad 29.5.2018, område nr 633000,

2

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

**Behandling** Nevanlinna föreslog understödd av Partanen att ärendet återremitteras för beredning så att:

- 1) byggrätten minskas avsevärt och det säkerställs att byggandet till byggnadssätt och läge anpassas till naturen och miljön. Det kalkylerade invånarantalet kan vara högst hälften av det som hittills föreslagits.
- 2) en tillräcklig skyddszon lämnas mellan den skyddade boreala lunden i norra delen av planområdet och byggområdet. Slitage på lunden och



förlust av undervegetation förhindras med bestämmelser om till exempel konstruktioner som styr vandrigen i lunden.

3) skyddszonen mellan Melodibranten och Grundträsk breddas så att byggandet inte försämrar Grundträsk tillstånd.

4) I planarbetet beaktas effekten av generalplanen för norra och mellersta Esbo som är under beredning.

Ytterligare motivering: Detaljplanen skulle öka det kalkylerade invånarantalet i området mer än tiofalt jämfört med nuläget. En så betydande förtätning av bebyggelsen i ett område som ligger två kilometer från de närmaste tjänsterna är inte motiverad. Ökningen av invånarantalet skulle ha negativa konsekvenser på områdets karaktär och natur. Verkningarna sträcker sig till Grundträsk Naturområde, som hör till Noux nationalpark. För att naturvärdena ska kunna tryggas måste Högnäs bebyggas mycket glest och obebyggt område i naturtillstånd måste bevaras i större utsträckning än vad som nu föreslagits.

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag till återremiss och att det därför krävs omröstning. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej".

"Ja" röstade Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kijärvi, Kemppi-Virtanen och Karhu. "Nej" röstade Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki och Kopra.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget till återremiss med 7 röster mot 6.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Ärendet återremitterades efter omröstning för ny beredning så att:

- 1) byggrätten minskas avsevärt och det säkerställs att byggandet till byggnadssätt och läge anpassas till naturen och miljön. Det kalkylerade invånarantalet kan vara högst hälften av det som hittills föreslagits.
- 2) en tillräcklig skyddszon lämnas mellan den skyddade boreala lunden i norra delen av planområdet och byggområdet. Slitage på lunden och förlust av undervegetation förhindras med bestämmelser om till exempel konstruktioner som styr vandrigen i lunden.
- 3) skyddszonen mellan Melodibranten och Grundträsk breddas så att byggandet inte försämrar Grundträsk tillstånd.
- 4) I planarbetet beaktas effekten av generalplanen för norra och mellersta Esbo som är under beredning.

## Beslutshistoria

## Bilaga

- 1 Äänestyslista § 150

## Tilläggsmaterial

- 633000i Högnäs bestämmelser
- 633000i Högnäs detaljplan
- 633000i Högnäs illustration
- 633000 Högnäs kaavaselostuksen liitteet
- 633000 Högnäs kaavaselostus

**För kännedom**