

Fullmäktige 27.02.2023 § 22

§ 22

Godkännande av en ändring av detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220608

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

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, daterad 27.10.2021, ändrad 23.1.2023, område nr 220608.

Behandling

Beslut

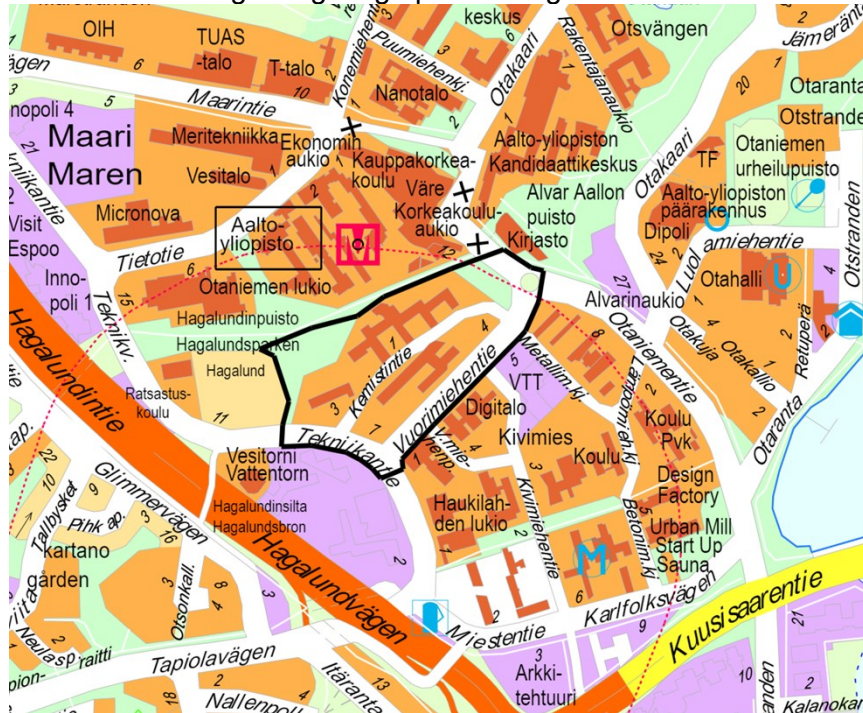
Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra kvartersområdet för byggnader för undervisning och forskningsverksamhet, som ligger på en mycket central plats i Otnäs, till ett område med tätare bebyggelse och mångsidigare verksamhet. För planområdet ordnades en internationell arkitektävling 15.6.2016–13.3.2017. Ändringen av detaljplanen utarbetades utgående från bidraget som vann tävlingen, och i enlighet med detta har planeringen fortsatt i samarbete med arbetsgruppen som utarbetade planen. Byggrätten i området ökar med cirka 16 300 v-m².

Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till ändring av detaljplan för föredragning i stadsstyrelsen 17.8.2022. I plankartan har därefter gjorts en ändring av teknisk natur. I ändringen har byggnadsytan som reserverats för gång- och underhållsförbindelser som anknyter till underjordiska utrymmen (h100) i kvarter 10016 utvidgats med cirka 20 kvadratmeter.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändringen av detaljplanen Kemisten omfattar kvarter nr 10016 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, område nr 220608.

Initiativ och aktualisering

Markägarna i området, Aalto Universitetsfastigheter och Senatfastigheter tog initiativet till detaljplanen. Aktualiseringen kungjordes samtidigt med programmet för deltagande och bedömning 19.10.2016.

Områdets nuläge

Planområdet ligger i Otnäs i Stor-Hagalund, i centrum av universitetets campus, nära Aalto-universitetets metrostation och hållplatserna vid Spärjokerns snabbspårväg som håller på att byggas.

Otnäs campusområde är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) och intar en central ställning i det finländska kulturarvet.

Detaljplaneområdet Kemisten gränsar till en i detaljplanen skyddad lindallé och Hagalundparken i norr. I öster gränsar området till Otnäsvägen och i söder till Bergmansvägen och Teknikvägen. I planområdet finns på 1960–80-talen byggda kontors-, undervisnings- och forskningslokaler för Teknologiska forskningscentralen VTT:s och Aalto-universitetets verksamhet samt parkeringsområden och körförbindelser i anslutning till dessa. Trots sitt centrala läge är området i dagsläget ganska glest bebyggt och delvis skogbevuxet.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I etappplanen för Helsingforsregionen som hör till Nylands landskapsplan Nylandsplanen 2050 är planområdet en del av huvudstadsregionens kärnzonen och det ligger inom ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Det går en metrolinje genom planområdet.

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo som fastställdes 17.2.2010. I planen har två huvudsakliga användningsändamål anvisats för planområdet: centrumområde (C) och område för offentlig service och förvaltning (PY). Området har i sin helhet beteckningen område med värdefull stadsbild. Dessutom har hela planområdet anvisats som ett område som utvecklas. I planområdet har dessutom anvisats en metrolinje med stationer, gator och en friluftsled från planområdet mot Hagalund samt till havsstranden.

I planstommen för Otnäs-Kägeludden (26.6.2020) har planområdet i huvudsak anvisats som ett område för centrumfunktioner. I planstommen beskrivs centrumfunktionerna så att området kan inkludera kommersiella tjänster, lokaler för offentlig service och förvaltning, arbetsplatser och boende. Bostädernas andel är högst 30 procent av våningsytan. Utöver området för centrumfunktioner har ett område för närrecreation (Hagalundsparken) anvisats i planområdet. I planområdets omedelbara närhet, på andra sidan av gatorna som avgränsar kvarteret, finns arbetsplatsområden, områden för service och förvaltning samt bostadsområden. Planområdet anknyter till omgivningen enligt beteckningarna för en friluftsled, metron och spårvägen som löper genom området.

Detaljplan

I den uppdaterade detaljplanen är planområdet huvudsakligen ett kvartsområde för undervisning och forskningsverksamhet (YO), park (VP, P) samt gatuområde. För närvarande har det för planområdet anvisats en byggrätt på 43 500 v-m². All byggrätt har inte använts.

I detaljplanen och i detaljplanen för underjordiska utrymmen har också underjordiska utrymmen anvisats, bland annat för metron samt för forskningslokaler i bergtrum. I planområdet finns inga byggnader som skyddas i detaljplanen.

Offentlig framläggning av förslaget enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen

Förslaget till detaljplaneändring var offentligt framlagt 29.11–30.12.2021 i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Om förslaget lämnades två anmärkningar och sju utlåtanden eller ställningstaganden av myndigheterna.

I anmärkningarna var inställningen till byggandet av området och de föreslagna planerna negativ. De som lämnat in anmärkningarna har hörts muntligt efter framläggandet vid ett distansmöte som ordnats särskilt för detta ändamål. På mötet berättade markägarna, planeringskonsulterna och planläggarna om planerna och lyssnade på deltagarnas synpunkter.

Myndigheternas kommentarer om ändringen av detaljplanen Kemisten har varit positiva. Detaljplanelösningen har preciserats och planbeskrivningen har kompletterats till behövliga delar utifrån den respons som fått. Ändringarna beskrivs närmare nedan under punkten Ändringar efter att förslaget varit framlagt.

Detaljplaneändringen

Allmän motivering

Omgivningen kring planområdet Kemisten utvecklas till en allt viktigare del av Esbo och Helsingforsregionen i och med Aalto-universitetet som koncentreras till Otnäs, förlängningen av Västmetron, snabbspårvägen som håller på att byggas och förändringstrycket på Otnäs i allmänhet. Planområdets centrala läge, den nuvarande relativt glesa bebyggelsen samt det stora behovet av bostäder, tjänster och nya lokaler är de viktigaste grunderna för att ändra detaljplanen.

I området planeras en forskningscentral med arbets- och kontorslokaler i anslutning till Aalto-universitetet, bostäder, organisationslokaler samt affärs- och servicelokaler. Markägarna inledde i samarbete med Esbo stad en internationell arkitekttävling för området sommaren 2016. Tävligen avgjordes våren 2017. Detaljpanelösningen har utarbetats utgående från det vidareutvecklade tävlingsbidraget för att möjliggöra genomförandet av planen.

Man eftersträvar ett mångsidigt, modernt och levande stadsrum av hög kvalitet som är kopplat till metrostationen och snabbspårvägen och som funktionellt kombinerar arbetsplatser, tjänster och boende. Vid planeringen av området eftersträvas att den nya bebyggelsen ansluter sig till Otnäs kulturhistoriska helhet och Aalto-universitetets verksamhet.

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 10016 i sin helhet samt gatuområden som gränsar till det och en del av Hagalundsparken. Avsikten är att på den östligaste och stadsbildsmässigt mest imponerande delen av planområdet bygga ett gemensamt studenthus för Aalto-universitetets studentorganisationer. I anslutning till studenthuset planeras också forskarbostäder för Aalto-universitetets behov. Vid Bergmansvägen, i planområdets sydöstra kant, planeras en ny byggnad med kontors- och forskningslokaler i stället för byggnaden för materialteknik som är i dåligt skick och som har problem med inneluften. I den västra ändan av området planeras småskaligt och miljöanpassat byggande av flervåningshus. Av de befintliga byggnaderna i området skyddas byggnaden för kemisk teknik som bedömts vara särskilt värdefull.

Planeringslösningen preciserar de lösningar som presenterats på allmän nivå (generalplanen för södra Esbo och planstommen för Otnäs-Kägeludden).

Beslut och riktlinjer som anknyter till planområdet

Till planområdet och i allmänhet till Otnäs anknyter flera beslut som styr planeringen:

- Kemisten, detaljplanens utgångspunkter och mål (stadsplaneringsnämnden 31.8.2016)
- Målen för den fortsatta planeringen av Otnäs (stadsplaneringsnämnden 20.5.2015)
- Målen för markanvändning och trafikplanering som anknyter till Otnäs helhet, rapporten om Otnäs helhetsbild (stadsplaneringsnämnden 23.4.2014)
- Otnäs centrum, utgångspunkterna och målen för ändring av detaljplanen (stadsplaneringsnämnden 23.4.2014)
- Otnäs parkeringsanvisning och åtgärdsprogram för utveckling av parkeringen (stadsplaneringsnämnden 22.1.2014)
- Spårjokerns sträckning i Esbos område (stadsstyrelsen 10.2.2014)
- Stadsplaneringsnämndens teser och riktlinjer som styr fortsatta åtgärder i Otnäs och Kägeludden (stadsplaneringsnämnden 25.9.2013)

I utgångspunkterna och målen för ändringen av detaljplanen Kemisten (stadsplaneringsnämnden 31.8.2016) har det fastställts riktlinjer för

funktioner som ska planeras i området och deras dimensionering, för arkitekttävlingen och den fortsatta planeringen därefter, för utvecklingen av stadsbilden så att den blir tätare med beaktande av miljövärden och byggandets omfattning särskilt på gatuplanet, för trafik och parkering samt för naturen och miljön.

I målen för den fortsatta planeringen av Otnäs (stadsplaneringsnämnden 20.5.2015) har man styrt planeringen av kvarter 10016 som avgränsats från ändringen av detaljplanen för Otnäs centrum så att man i området eftersträvar kommersiella och andra tjänster, universitetsfunktioner, studentverksamhet och organisationsverksamhet samt fritt finansierat boende och studentboende. Målet är en blandad stadsstruktur och en knutpunkt för kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelförbindelser. Dessutom eftersträvas att planeringen av Otnäs centrums delområden ska kopplas till den större helheten Otnäs-Kägeludden.

I enlighet med de mål för markanvändning och planering som anknyter till Otnäs helhet (stadsplaneringsnämnden 23.4.2014) görs det möjligt att Aalto-universitetets forsknings-, undervisnings- och innovationsverksamhet och annan liknande verksamhet samt sådan inlärning och företagsverksamhet som baserar sig på dessa fortsätter och utvecklas, att minst 7 500 nya invånare flyttar till Otnäs med särskild betoning på metrostationens omgivning, att det skapas tillräckliga tjänster med tanke på ökningen av invånarantalet samt att det byggs ett studenthus. Vid planeringen beaktas den värdefulla kulturmiljön samt naturen och landskapet. Trafiknätet utvecklas som ett specialområde för fotgängare och cyklister samt genom att utreda genomförandet av ett kollektivtrafiksystem som bäst betjänar hela Otnäs.

I utgångspunkterna och målen för Otnäs centrum (stadsplaneringsnämnden 23.4.2014) har man dragit upp riktlinjer för planeringen av centrumet så att det genom detaljplanen skapas förutsättningar för att Aalto-universitetet ska kunna bygga en ny lokal i Otnäs kärna. Andra närliggande byggplatser undersöks, området utvecklas som ett centrum för olika funktioner och kommersiella och andra tjänster samt som en knutpunkt för kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelförbindelser. I trafiklösningarna betonas en god miljö för fotgängare och eftersträvas effektiva, centraliserade parkeringslösningar. Dessutom beaktas Otnäs parkeringsanvisningar och åtgärderna som föreslås i dessa genomförs. Dessutom utvecklas den centrala öppna platsen till ett högklassigt och levande stadsrum som uttrycker campusets anda och mot vilken också de omgivande byggnaderna öppnar sig. Vid planläggningen ska landskapet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön, områdets status som nationellt och regionalt värdefull kulturmiljö och stadsdel beaktas.

Dessutom gäller tidigare beslut om parkeringsanvisningar, Spårjokerns sträckning samt teserna och de fortsatta åtgärderna för Otnäs och Kägeludden.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd om Kemisten hölls 24.4.2018. Teman var särskilt frågor som gällde Otnäs byggnadshistoria och kulturmiljö samt naturvärden.

Sedan dess har separata samråd förts med bland annat närings-, trafik- och miljöcentralen, Museiverket och Västra Nylands räddningsverk om de vidareutvecklade planerna för området. Dessutom har bland annat Esbo stads byggnadstillsyn och miljötillsyn hörts i planeringsfrågor.

Kvartersområden

AK-1 och AK-2: Kvartersområden för flervåningshus. Den totala byggrätten är cirka 15 500 v-m². Våningstalet är i huvudsak fyra och högst fem.

AK-1-områdena ligger i den västra delen av planområdet. I området har det anvisats en grupp flervåningshus med fyra till fem våningar på byggnadsytor som anpassats i terrängen, mellan vilka det lämnas kvar grönska som är typiskt för Otnäs.

AK-2-området ligger tätt intill det nya studenthuset som planeras i området. Aalto-universitetet har planer på att bygga forskarbostäder för universitetets behov i AK-2-området.

YO-1 och YO-2: Universitetets kvartersområden för byggnader för undervisning och forskning. Den totala byggrätten är cirka 43 620 v-m². Antalet våningar är högst fem.

I YO-1-områdena ligger byggnaderna för kemisk teknik och materialteknik, som ska bevaras, samt den planerade nya forsknings- och kontorsbyggnaden. I området möjliggörs mångsidigt bedrivande av arbetsplatser och forskningsverksamhet så att universitetets behov och samarbetsmöjligheter med företagen tillgodoses.

I YO-2-området planeras ett studenthus där universitetets studentkår och olika organisationer får sina egna lokaler. Samanvändning av lokaler för universitetets behov möjliggörs.

LPA: Kvartersområde för bilplatser. Huvuddelen av parkeringen i kvarteret koncentreras till en rund parkeringsanläggning som ligger inne i kvarteret.

Övriga områden

VP: Park. Den del av Hagalundsparkens planområde som gränsar till den västra kanten. Parken är en del av en tidigare landskapspark på Hagalunds gård. Parken har stora ädelträd och andra trädgårdsväxter från tiden då den var en del av Hagalunds gård. Norr om planområdet finns en skyddad lindallé.

Förbindelseled för flygekorre: I planområdets västra kant löper en ekologisk korridor för flygekorren (beteckning eko-1). Förbindelsen är en del av förbindelseleden från Stenkarlens område till Marstranden i Otnäs.

Gatuområden: Otnäsvägen, Bergmansvägen, Teknikvägen och Kemistvägen till vilka byggandet enligt planen gränsar.

Byggnader som ska bevaras eller rivs

Inom planområdet finns för närvarande tre olika byggnadshelheter. Av de befintliga byggnaderna skyddas den ursprungliga delen av byggnaden för kemisk teknik. När detaljplanen genomförs rivs en kontorsbyggnad som byggts för Teknologiska forskningscentralen VTT:s bruk i den västra delen av området, med undantag av en hissförbindelse till bergrummen under planområdet. Den gamla sidan av byggnaden för materialteknik på Bergmansvägens sida rivs och ersätts med nya lokaler på grund av problem med inneluften i den nuvarande byggnaden och svårigheterna att reparera den. Den planerade

nybyggnaden är kopplad till den del av byggnaden för materialteknik som ska bevaras.

Byggrätt

Det anvisas totalt cirka 59 120 v-m² byggrätt, av vilka cirka 15 620 v-m² är tillägg till den nuvarande byggrätten. Bostädernas andel av den totala våningsytan är cirka 26 procent.

Planområdets areal är cirka 8,6 ha och exploateringsgraden (den totala byggrätten dividerad med planområdets areal) är cirka $e = 0,69$.

Ändringar efter att förslaget varit framlagt

Efter att förslaget varit framlagt har det gjorts vissa ändringar i detaljplanelösningen i ljustet av både responsen och synpunkter som framkommit vid planeringen. Eftersom ändringarna är ringa behöver förslaget inte läggas fram på nytt. De viktigaste ändringarna i planlösningen är:

- Byggrätten har ändrats, vilket innebär att byggrätten i sin helhet har minskats med 660 v-m²
- De viktigaste lokalerna i byggnaden för kemisk teknik som skyddats i planförslaget har skyddsmärkts enligt Museiverkets utlåtande.
- Bestämmelsen om hantering av dagvatten har preciserats.
- För stigen Kemistbacken har det utarbetats beteckningen pp-1 med förklaringar.
- Beteckningar och föreskrifter som gäller underjordiska utrymmen har setts över med beaktande av målet att i framtiden utarbeta en mer omfattande detaljplan för underjordiska utrymmen i området än för närvarande.
- Detaljplanebestämmelserna om stadsbilden och sättet att bygga har preciserats något i syfte att binda genomförandet starkare till en lösning enligt tävlingen, till de mål som uppställts för detaljplanen och till planens referensplan.
- Beteckningarna för användningsområdenas gränser och byggnadernas yttre mått har ändrats en aning.

Trafik

Ändringarna i trafiklösningarna är huvudsakligen små. Det planerade byggandet stöder sig starkt på metrons och snabbspårvägens närhet.

Den nuvarande körförbindelsen Kemistvägen, som är belägen i kvarter 10016, ändras i sin västra del till ett gatuområde som förvaltas och underhålls av staden. Kemistvägen fortsätter i kvarteret som en körförbindelse som har fått beteckningen ajo och genom vilken hela kvarterets servicetrafik ordnas. Tomtanslutningarna till alla kvartersområden ordnas via Kemistvägen.

Utredningsplanen för ombyggnad av Teknikvägen har blivit klar 2021. I planlösningen finns plats för Teknikvägen och dess anslutningar.

Parkering

Parkeringsutrymmena för bilar genomförs huvudsakligen centraliserat i en parkeringsanläggning i flera våningar som byggs i LPA-kvarteret. Dessutom reserveras det parkeringsutrymmen för YO-1-kvarteren. Den allmänna parkeringen på planområdet ligger längs Bergmansvägen och Kemistvägen. Dessutom finns det bilplatser för kunder och andra besökare i kvartersområdena. Vid Bergmansvägen har också planerats en taxistation.

För cykelparkering fastställs ett minimiantal cykelplatser per bostad och andra lokaler. Bostädernas cykelplatser placeras i täckta och låsbara utrymmen. För andra områden är minimikravet att hälften av cykelplatserna är i täckta och låsbara utrymmen. I området finns också en stadscykelstation.

Buller

Enligt en bullerutredning som gjorts för området orsakar den ökade trafiken på Teknikvägen bullerstörningar och i planen ingår en bullerbestämmelse för att förhindra detta. Vistelseområdena på flervåningshusens gårdar är planerade så att de inte ligger alldeles intill gatan, vilket minskar bullernivån på gårdarna. Utöver bostäder finns det inga andra verksamheter i området som är känsliga för trafikbuller.

Miljö- och naturvärden

Planområdet ligger i Hagalunds gårds gamla landskapspark. Största delen av området är redan nu byggområde, men en del av parkområdet i planområdets västra och nordvästra kant ska sparas. I området finns gamla ädelträd och tallar som är från Hagalunds gårds tid samt konstruktioner och trädgårdsväxter från den tidigare landskapsparken. Avsikten är att i mån av möjlighet bevara trädbeståndet i de nya kvartersområdena. Norr om planområdet finns en skyddad lindallé som har lett från Hagalunds gård till Otnäs gård. Lindalléns toppar och rötter sträcker sig in i YO-1-området och i planen finns en bestämmelse om att lindalléns livskraft ska tryggas.

I Hagalundsparken löper en förbindelseled för flygekorren i nord-sydlig riktning mellan Marstranden och Stenkarlen i Otnäs. Förbindelsen är en del av ett större nätverk för flygekorrar som gör det möjligt för flygekorren att röra sig från Otnäs till Bruksstranden i Bredvik och å andra sidan till Hagalund. Förbindelseleden har tryggats genom planbeteckningen eko-1. Dessutom är avverkning förbjuden under flygekorrens bobyggnad.

Hagalundsparken är ett av få parkområden i Otnäs och det har en stor betydelse särskilt för invånarnas rekreation. Grönområdena i Otnäs bidrar också till att det ökande antalet invånare inte ohållbart ökar rekreativ användningen av Naturaområdet i Bredvik. I planen anvisas den redan byggda friluftsleden Högsästrastigen.

Dagvattnet rinner från planområdet till Bredviken. Planen innehåller en sedvanlig bestämmelse om dagvatten, enligt vilken dagvattnet ska fördröjas med en kapacitet på en m³ per 100 m² ogenomtränglig yta. Dagvattnet ska också rengöras så att naturvärdena i naturskyddsområdena inte äventyras.

Avtalsförhandlingar

Staden och Senatfastigheter samt staden och KOY Espoon Kemistintie 1, KOY Bionova och KOY Espoon Vuorimiehentie 2 har förhandlat fram markanvändningsavtal och föravtal som har undertecknats 11.1.2023.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

Detaljplanlösningen baserar sig på utnyttjande av befintlig infrastruktur och ökad exploatering inom ett område som redan har bebyggelse. Genomförandet och anpassningen av gator och annan kommunalteknik till det planerade byggandet enligt planlösningen medför vissa kostnader, men kostnadsbeloppet har tills vidare inte uppskattats närmare till exempel i samband med utredningsplaneringen av

kommunaltekniken. Den ökade byggrätten höjer markens värde, och på basis av detta upprättas markanvändningsavtal mellan staden och markägarna i området. Detaljplanens förmodade ekonomiska verkningar är positiva för stadens del.

Närmiljö- och kvartersplan

För planområdet har det utarbetats en närmiljö- och kvartersplan (Anttinen Oiva Arkkitehdit, Masu Planning & Sitowise 2022).

Avgifter

Sökandena har betalat de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 26.9.2022.

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 23.1.2023 § 19

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner de bifogade avtalen om markanvändning och föravtalen om överlåtelse av områden mellan Senatfastigheter och Esbo stad samt mellan Koy Espoon Kemistintie 1, Koy Bionova och Koy Espoon Vuorimiehentie 2 samt Esbo stad som undertecknades 11.1.2023.

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalen om marköverlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i dessa,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, daterad 27.10.2021, ändrad 23.1.2023, område nr 220608.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2022 § 94

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Kemisten, område nr 220608

2
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, daterad 27.11.2021 och ändrad 17.8.2022, område nr 220608.

3
meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 7 100 euro, i samband med detta beslut.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2021 § 169

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, daterad 27.10.2021, område nr 220608.

2
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 27.10.2021 § 159

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Kemisten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7394, daterad 27.10.2021, område nr 220608.

2
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling	<p>Under diskussionens gång föreslog ordföranden understödd av Kivekäs att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.</p> <p>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.</p>
Beslut	<p>Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 10.11.2021.</p>
	<p>Stadsplaneringsnämnden 31.08.2016 § 142</p>
Förslag	<p>Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen</p> <p>Stadsplaneringsnämnden:</p> <p>1 godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Kemisten, område nr 220608:</p> <p>1.1 Funktioner och dimensionering Målet är att möjliggöra genomförandet av nya byggnader som betjänar forskningsverksamhet, kommersiella och andra tjänster, student- och organisationsverksamhet samt boende på ett centralt ställe i Otnäs. Genom ändringen av detaljplanen eftersträvas en helhet med en byggrätt på cirka 60 000–80 000 kvadratmeter våningsyta.</p> <p>1.2 Otnäs helhet Planområdet ligger i omedelbar närhet av Otnäs metrostation och den kommande Spårjokerns hållplats, på en lättillgänglig och central plats. Planeringen av Kemisten är en del av Otnäs centrum och Otnäs helhet. Målet är att förbättra förbindelserna både mellan Otnäs delområden och från Otnäs till Hagalund och Kägeludden.</p> <p>1.3 Arkitektävlingen Genom detaljplanering skapas förutsättningar för att genomföra nytt byggande i enlighet med arkitektävlingen Mountain Man som anordnas av Aalto Universitetsfastigheter Ab och Senatfastigheter. De idéer som fås från tävlingen anpassas till miljön och till andra utgångspunkter för planeringen. Efter att arkitektävlingen har avgjorts utreds behovet av att riva och bevara de nuvarande byggnaderna utifrån tävlingsresultatet.</p> <p>1.4 Stadsbild Längs Bergmansvägen och mitt emot Otnäs bibliotek eftersträvas en tätare byggd och urbanare miljö. I planeringen beaktas områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Miljövärden och ställningen som en nationellt och regionalt värdefull kulturmiljö samt som en regional helhet beaktas genom att de nya byggnaderna anpassas till den nuvarande byggda miljön.</p> <p>1.7 Skala Planområdets centrala läge och den därav följande stora mängden gång- och cykeltrafik beaktas i planeringen så att gaturummet avgränsas urbant. Öppna och synliga funktioner placeras på byggnadernas lägsta våningar och miljön planeras med betoning på gångtrafik.</p> <p>1.8 Trafik och parkering Centrumområdet utvecklas som en knutpunkt för kollektivtrafikförbindelser samt gång- och cykeltrafik. Avsikten är att</p>

trafikförbindelserna från kollektivtrafikens hållplatser ska vara tydliga. Parkeringsanvisningen preciseras.

1.9 Natur och miljö

Vid planeringen beaktas behovet av natur och rekreation för de nya och nuvarande invånarna i området och för andra användare samt de betydande naturvärdena i området och i miljön och bevarandet av dem.

Behandling

Under behandlingen föreslog ordförande Markku Markkula understödd av vice ordförande Louhelainen att förslaget ändras att lyda enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden:

1 godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Kemisten, område nr 220608: Stadsplaneringsnämnden har 20.5.2015 godkänt målen som mål för den fortsatta planeringen av Otnäs centrum. Dessa preciseras på följande sätt:

1.1 Funktioner och dimensionering

Målet är att möjliggöra genomförandet av nya byggnader som betjänar forskningsverksamhet, kommersiella och andra tjänster, student- och organisationsverksamhet, boende samt ett betydande antal bostäder på ett centralt ställe i Otnäs. Genom ändringen av detaljplanen eftersträvas en helhet med en byggrätt på cirka 60 000–80 000 kvadratmeter våningsyta.

1.2 Arkitektävlingen

Goda idéer för genomförande och alternativa lösningar som förverkligar målen söks genom arkitektävlingen Mountain Man som anordnas av Aalto Universitetsfastigheter Ab och Senatfastigheter. De idéer som fås från tävlingen anpassas till miljön och till andra utgångspunkter för planeringen. Efter att arkitektävlingen har avgjorts utreds behovet av trafikförbindelser och att riva och bevara de nuvarande byggnaderna.

1.3 Stadsbild

Längs Bergmansvägen och mitt emot Otnäs bibliotek eftersträvas en tätare byggd och urbanare miljö så att man förverkligar målen som ställts 20.5.2015. I planeringen beaktas områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Miljövärden och ställningen som en nationellt och regionalt värdefull kulturmiljö samt som en regional helhet beaktas genom att de nya byggnaderna anpassas till den nuvarande byggda miljön.

1.4 Skala

Planområdets centrala läge och den därav följande stora mängden gång- och cykeltrafik beaktas i planeringen så att gaturummet blir urbant strukturerat. Öppna och synliga funktioner placeras på byggnadernas lägsta våningar, också allmänt öppna service- och affärslokaler, och miljön planeras med betoning på gångtrafik.

1.5 Trafik och parkering

Centrumområdet utvecklas som en knutpunkt för kollektivtrafikförbindelser och fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Innan detaljplanen godkänns ska det finnas en plan för huvudnät för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som godkänts av nämnden och som omfattar hela Otnäs. Avsikten är att trafikförbindelserna från kollektivtrafikens hållplatser och parkeringsplatser ska vara tydliga. Parkeringsanvisningen preciseras.

1.6 Natur och miljö

Vid planeringen av Kemisten beaktas naturliga förbindelser till natur- och rekreationsverksamhet samt de betydande naturvärdena i området och dess omgivning och bevarandet av dem.

Efter avslutad diskussion frågade ordförande Markku Markkula om ordförandens förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordförande Markkula att stadsplaneringsnämnden hade godkänt dem enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1 godkände följande mål som grund för detaljplaneringen av Kemisten, område nr 220608:

Stadsplaneringsnämnden har 20.5.2015 godkänt målen som mål för den fortsatta planeringen av Otnäs centrum. Dessa preciseras på följande sätt:

1.1 Funktioner och dimensionering

Målet är att möjliggöra genomförandet av nya byggnader som betjänar forskningsverksamhet, kommersiella och andra tjänster, student- och organisationsverksamhet, boende samt ett betydande antal bostäder på ett centralt ställe i Otnäs. Genom ändringen av detaljplanen eftersträvas en helhet med en byggrätt på cirka 60 000–80 000 kvadratmeter våningsyta.

1.2 Arkitektävlingen

Goda idéer för genomförande och alternativa lösningar som förverkligar målen söks genom arkitektävlingen Mountain Man som anordnas av Aalto Universitetsfastigheter Ab och Senatfastigheter. De idéer som fås från tävlingen anpassas till miljön och till andra utgångspunkter för planeringen. Efter att arkitektävlingen har avgjorts utreds behovet av trafikförbindelser och att riva och bevara de nuvarande byggnaderna.

1.3 Stadsbild

Längs Bergmansvägen och mittemot Otnäs bibliotek eftersträvas en tätare byggd och urbanare miljö så att man förverkligar målen som ställts 20.5.2015. I planeringen beaktas områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Miljövärden och ställningen som en nationellt och regionalt värdefull kulturmiljö samt som en regional helhet beaktas genom att de nya byggnaderna anpassas till den nuvarande byggda miljön.

1.4 Skala

Planområdets centrala läge och den därav följande stora mängden gång- och cykeltrafik beaktas i planeringen så att gaturummet blir urbant strukturerat. Öppna och synliga funktioner placeras på byggnadernas lägsta våningar, också allmänt öppna service- och affärslokaler, och miljön planeras med betoning på gångtrafik.

1.5 Trafik och parkering

Centrumområdet utvecklas som en knutpunkt för kollektivtrafikförbindelser och fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Innan detaljplanen godkänns ska det finnas en plan för huvudnät för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som godkänts av nämnden och som omfattar hela Otnäs. Avsikten är att trafikförbindelserna från kollektivtrafikens hållplatser och parkeringsplatser ska vara tydliga. Parkeringsanvisningen preciseras.

1.6 Natur och miljö

Vid planeringen av Kemisten beaktas naturliga förbindelser till natur- och rekreationsverksamhet samt de betydande naturvärdena i området och dess omgivning och bevarandet av dem.

Bilaga

Tilläggsmaterial

- 220608c Kemisten, bestämmelser
- 220608c Kemisten, detaljplan
- 220608c Kemisten, uppdaterad detaljplan
- 220608 Kemisti selostus
- 220608 Kemisti selostuksen liitteet
- 220608 Kemisten, illustration

För kännedom