

Fullmäktige 12.06.2023 § 67

§ 67

Godkännande av detaljplaneändringen Marhörnet i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220301

Beredning och upplysningar:
Pulkkanen Virpi
Koivula Olli
Westerlund Ina
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Marhörnet i stadsdelen Otnäs, ritning nr 7422, daterad 8.6.2022, ändrad 22.5.2023, område nr 220301.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att komplettera kvartersområdet för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader och att bygga en parkeringsanläggning som betjänar dem. Parkeringsanläggningen betjänar också ett bostadskvarter som planläggs senare och som har ingått i programmet för deltagande och bedömning. Planområdet avgränsades till ett mindre område i enlighet med en tomtindelning som gjordes 2022. Genom detaljplaneändringen möjliggörs också en utvidgning av Teknikvägens gatuområde i enlighet utredningsplanen för gatan.

Planområdets areal är ungefär 6,1 ha. Planområdet har en byggrätt på 74 500 v-m², extra byggrätt på 1 490 v-m² och en exploateringsgrad på cirka 1,24. Den totala byggrätten ökar med 12 400 v-m² och den extra byggrätten med 248 v-m². I parkeringsanläggningen planeras 645 bilplatser, av vilka 360 är avsedda för de nya kontoren.

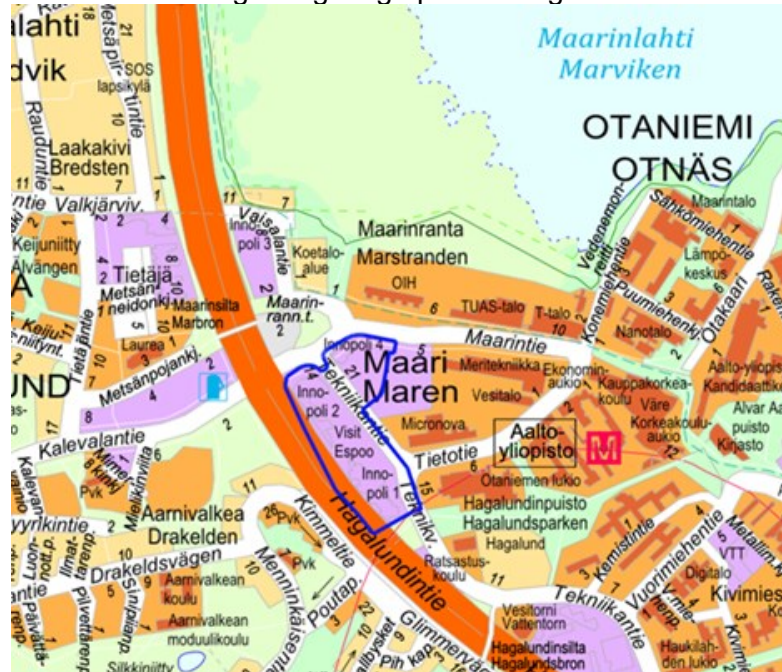
Kvarter 10036 har i den gällande detaljplanen 41 500 v-m² byggrätt och 830 v-m² extra byggrätt. Dessutom har det i området beviljats överskridningar av byggrätten på 682 v-m² enligt 115 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggrätterna anvisas i planen så att de svarar mot det nuvarande läget. En del av kvarter 10019 anvisas som gatuområde, där det byggs en parkväg som förenar Teknikvägen med Datavägen och Marvägen.

Stadsplaneringsnämnden godkände 26.10.2022 §132 förslaget till detaljplan för föredragning i stadsstyrelsen.

Efter stadsplaneringsnämndens godkännande har man gjort en teknisk justering av byggrätten för kvarter 10036. Från byggrätten drog man av den byggrätt som ingår i den extra byggrätten.

Tomtindelningen för kvarter 10019 godkändes 12.4.2023. Vid tomtindelningen har tomt nummer 8 (tidigare nummer 6) anvisats en byggrätt på 6 000 v-m² (tidigare 0 v-m²) och tomt nummer 9 (tidigare nummer 7) 14 400 v-m² (tidigare 20 400 v-m²). Inga ändringar har gjorts i kvarter 10019 i plankartan som godkänts av stadsplaneringsnämnden.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Marhörnet omfattar kvarter nr 10039, en del av kvarter nr 10019 samt ett gatuområde i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7422, område nr 220301.

Initiativ och aktualisering

Planläggningen av området har sökts av markägaren med en ansökan daterad 16.8.2021.

Aktualiseringen meddelades i kungörelsen om offentlig framläggning av programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet 13.10.2021.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 13.12.2021.

Områdets nuläge

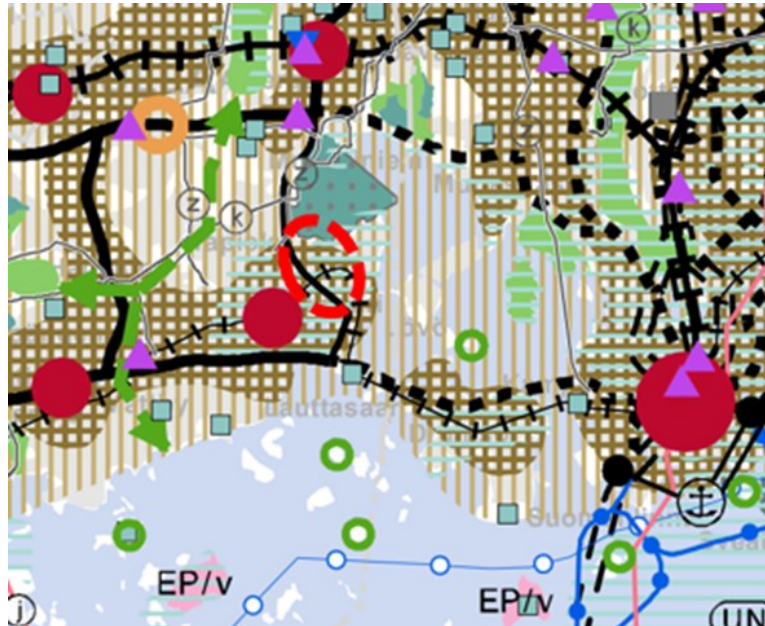
Planområdet är för närvarande ett kvartersområde för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader. Planeringsområdet korsas av Teknikvägens gatuområde. På planområdet, öster om Teknikvägen, intill Marvägen, färdigställdes en sju våningar hög kontorsbyggnad med luftväxlingsmaskinrum år 2020. Den andra byggfasen pågår och blir klar i början av 2023. Planområdets östra del används som parkeringsområde. Väster om Teknikvägen finns ett parkeringsområde, och i områdets västra och norra delar finns kontorsbyggnaderna Innopoli 1 och 2, som har 4–7 våningar. Körningen till bägge kvartersområden sker via Teknikvägen.

Tomt 6 i kvarter 10019 ägs av Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21. Tomt 2 i kvarter 10039 ägs av Kiinteistö Oy Innopoli II c/o Innopoli Oy. Tomt 3 i kvarter 10039 ägs av Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy c/o Technopolis Holding Oyj.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

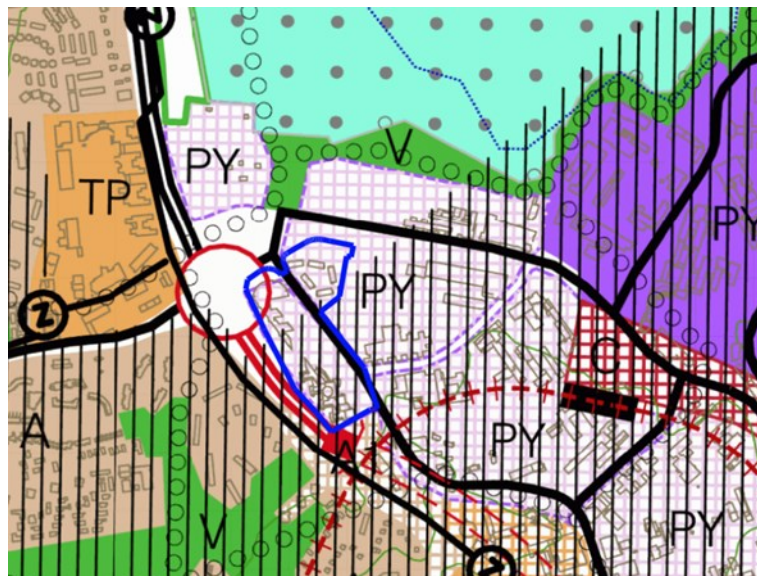
Planområdet är i landskapsplanen en del av huvudstadsregionens kärnområde och ligger i närheten av ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården och i närheten av Bredvikens Natura 2000-skyddsområde.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050

Generalplan

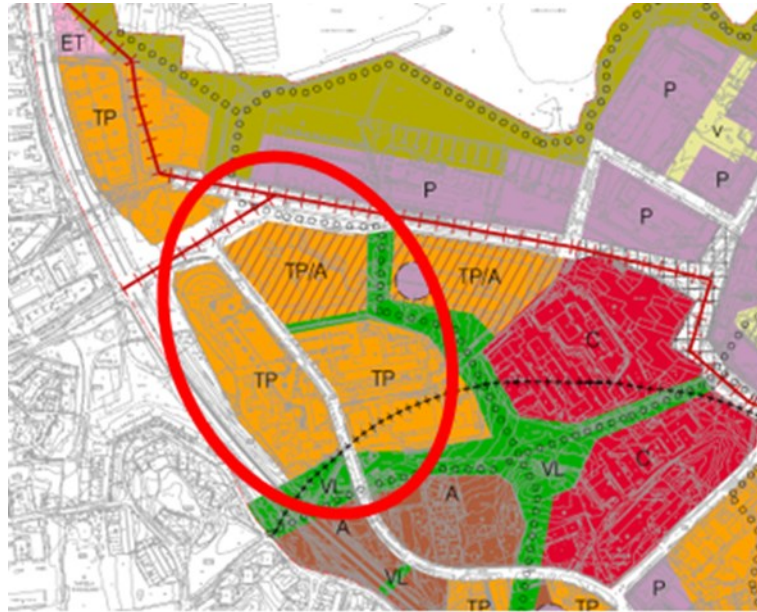
I generalplanen för södra Esbo är planområdet ett område för offentlig service och förvaltning (PY) som ska utvecklas. Den södra delen av kvarter 10039 ligger i ett område med värdefull stadsbild. Avgränsningarna i generalplanen är grova och bör därför inte tolkas alltför detaljerat.



Utdrag ur den gällande generalplanen

Planstommen för Otnäs-Kägeludden

Planstommen för Otnäs-Kägeludden är en utredning på generalplanenivå om ändringstrycket på och ändringsmöjligheterna för markanvändningen i området. Utredningen löser inte i detalj de problem och behov som identifierats i området, utan drar upp riktlinjer och ger anvisningar för detaljplaneringen av områden. Ut planstommen och de utredningar som gjorts i samband med den framgår vissa ramvillkor och anvisningar för helheten av detaljplaner. Enligt planstommen för Otnäs-Kägeludden är området arbetsplatsområde (TP) samt område för arbetsplatser och boende. Högst hälften av byggrätten i området får användas för bostäder (TP/A).



Utdrag ur planstommen för Otnäs-Kägeludden, där planområdets ungefärliga läge har markerats med en röd cirkel

Detaljplan

I planområdet gäller detaljplanen 221601 Marplatsen, som vann laga kraft 30.5.2018. Tomt 5 i kvarter 10019 har där anvisats som kvartersområde för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader (KTO-1), där högst 70 procent av byggrätten får bestå av kontorsbyggnader.

I området gäller dessutom etappdetaljplanen VK2002 Marhörnet (lagakraftvunnen 23.6.2021), där den byggrätt som tilldelats tomten har omorganiserats. För en byggnadsyta i nordvästra delen har det anvisats 14 600 v-m² byggrätt och det största tillåtna antalet våningar är sju, ovanpå vilka det får byggas tekniska utrymmen. För resten av tomten har det anvisats byggrätt på 20 400 v-m² och det största tillåtna antalet våningar är fyra. Några bestämmelser av teknisk natur har preciserats så att de motsvarar bestämmelserna i den närliggande detaljplanen Marplatsen.

På området väster om Marvägen gäller Maren III för kvarter 10018 och 10039 samt Marstranden, Maren och Maren II, för kvarter 10018, 10019 och 10039 (lagakraftvunnen 9.5.2001). Tomterna 2 och 3 i kvarter 10039 har anvisats som kvartersområde för kontors- samt högskole- och forskningsanstaltsbyggnader (KTO-2).

På Teknikvägens gatuområde gäller 220300 Maren i kvarter 10019 (godkänd 2.12.1981) och 220600 Hagalundsparken II i kvarter 10015, 10016, 10021 och 10022 (godkänd 21.5.1982).



Utdrag ur den uppdaterade detaljplanen

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 27.6–9.8.2022. Under framläggningstiden lämnades inga anmärkningar. Utlåtanden erhöles av Caruna, Fortum, Helsingforsregionens trafik, Elisa, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Nylands närings-, trafik- och miljöcentral samt ställningstaganden av Västra Nylands räddningsverk och Esbo stads miljövärd.

Efter framläggningen har förhandlingar förts med Helsingforsregionens miljötjänster 12.9.2022 om en reservering för en pumpstation på Teknikvägen.

Efter att framläggningen har följande preciseringar gjorts:

- på plankartan har man märkt ut en körförbindelse till pumpstationen och pumpstationens område har förstörats
- det gatuområde som reserverats för ett parkstråk och dess gräns har preciserats
- konsekvensbedömningen har kompletterats i planbeskrivningen
- uppgifterna om tomtindelningen har kompletterats i planbeskrivningen
- bestämmelsen om kollisionsrisk för fåglar har preciserats
- till planen fogades bestämmelsen 7 §, som begränsar en byggnads höjd, inklusive den extra bygggrätten, till högst åtta våningar
- till planen fogades bestämmelsen 10 §: "Vid planeringen och genomförandet av belysningen ska man ta hänsyn till fladdermössens förbindelseled."
- bestämmelse 18 § om sulfidlera har preciserats i fråga om åtgärder före byggandet och åtgärder på byggarbetsplatsen
- till bestämmelsen 24 § om dagvatten fogades ett krav om att bygga lanläggningar för dagvattenhantering ovan jord, samt en preciserad

beskrivning av de allmänna områden till vilka dagvatten med markägarens samtycke får ledas på ett kontrollerat sätt.

- till planbestämmelsen 15 § fogades: Bostäder ska placeras i en säker och hälsosam miljö.
- till planbeskrivningen fogades information om daghemsverksamheten i kvarter 10039 och dess tillståndssituation
- planbeteckningarna för områden med planteringar har korrigerats
- Esbo miljöcentrals namn har korrigerats till "miljöskyddsmyndigheten" i bestämmelsen 20 §.
- plankartan har preciserats i KTO-1-kvarteret i fråga om det område som reserveras för cykelparkering i ett hörn av en innergård i kvarteret

Förslaget till detaljplaneändring

Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att komplettera kvartersområdet för kontors-, högskole- och forskningsinstitutionernas byggnader och att bygga en parkeringsanläggning som betjänar dem. Parkeringsanläggningen betjänar också ett bostadskvarter som planläggs senare och som ingått i programmet för deltagande och bedömning. Planområdet avgränsades till ett mindre område i enlighet med den tomtindelning som gjordes 2022. Genom detaljplaneändringen möjliggörs också en utvidgning av Teknikvägens gatuområde i enlighet med utredningsplanen för gatan.

Planområdets areal är ungefär 6,1 ha. Planområdet har en byggrätt på 74 500 v-m², extra byggrätt på 1 490 v-m² och en exploateringsgrad på cirka 1,24. Den totala byggrätten ökar med 12 400 v-m² och den extra byggrätten med 248 v-m². I parkeringsanläggningen planeras 645 bilplatser, av vilka 360 är avsedda för de nya kontoren.

Kvarter 10036 har i den gällande detaljplanen 41 500 v-m² byggrätt och 830 v-m² extra byggrätt. Dessutom har det i området beviljats en överskridning av byggrätten på 682 v-m² enligt 115 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggrätterna anvisas i planen enligt det nuvarande läget. En del av kvarter 10019 anvisas som gatuområde, där det byggs en parkväg som förenar Teknikvägen med Datavägen och Marvägen.

Stadsplaneringsnämnden godkände 26.10.2022 §132 förslaget till detaljplan för föredragning i stadsstyrelsen. Efter stadsplaneringsnämndens godkännande har man gjort en teknisk justering av byggrätten för kvarter 10036. Från byggrätten drog man av den byggrätt som ingår i den extra byggrätten.

Avtalsförhandlingar

Mellan staden och Kiinteistö Oy Innopoli 2, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21 och Technopolis Kiinteistö Pääkaupunkiseutu Oy har det förhandlats fram ett markanvändningsavtal och ett föravtal som undertecknades 15.5.2023.

Utredningar och planer

För området utarbetades Teknikvägens utredningsplan 12.11.2021 och en utredningsplan för dagvattenbassängen och parkstråken i Marknuten 21.6.2022.

Miljökonsekvensbedömning

I samband med projektet gjordes följande miljökonsekvensutredningar: Maarinkulma – Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -

alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 och Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. I utredningarna konstateras att byggandet inom planområdet i Marhörnet inte har någon betydande skadlig inverkan på Natura-området i Bredvik. Planen har inga direkta konsekvenser för naturtyperna eller fågelbeståndet och inverkar inte negativt på Natura-områdets harmoni. Detaljplanen har inga betydande sammanlagda verkningar på Natura-området.

Projektet ligger i en bebyggd miljö utanför Natura-området. Projektet kan under byggtiden orsaka mindre störning genom buller i Natura-områdets utkanter. Verkningarna är begränsade och tillfälliga. Dagvattnet i kvarteret kan ha negativa effekter på Bredviken om det inte behandlas. Höga, tornliknande byggnader kan orsaka kollisioner bland fåglar, men det går inte att göra en objektiv bedömning av verkningarnas betydelse. I projektet bör uppmärksamhet ägnas tidpunkten för bulleråtgärder samt dimensioneringen av dagvattensbehandlingen under byggandet. Förekomsten av sulfidlera bör utredas. Byggnaderna ska ha högst åtta våningar.

De sammanlagda konsekvenserna av planprojekt i närheten av Bredvik förblir ringa och de bedöms inte ha någon försämrande inverkan på områdets harmoni. De mest betydande konsekvenserna gäller artbeståndet, som inte utgör grund för skydd i Natura-områden.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

Planen medför inga extra kostnader för staden. Det byggs inte nytt gatuområde, kommunalteknik eller energiförsörjning i området. Området är redan nu en del av fjärrvärmenätet. En del av ett kvarter blir gatuområde. Staden får inkomster från markanvändningsavgifterna.

Närmiljö- och kvartersplan

Det finns en kvartersplan för kvartersområdet.

Avgifter

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 30.11.2022.

Godkännande

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

Fortsatt behandling

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

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 22.5.2023 § 153

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av områden mellan Kiinteistö Oy Innopoli 2, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Technopolis Kiinteistö Pääkaupunkiseutu Oy och Esbo stad, som undertecknades 15.5.2023,

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalet om marköverlåtelse enligt det bifogade föravtalet samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i detta,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Marhörnet i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7422, daterad 8.6.2022, ändrad 22.5.2023, område nr 220301.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 26.10.2022 § 132

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Marhörnet, område nr 220301,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Marhörnet, ritning nr 7422, daterad 8.6.2022 och ändrad 26.10.2022, område nr 220301,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen för planläggning och kungörelse kommer att debitera återstående 50 procent, det vill säga 8 500 euro, i samband med detta beslut, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 8.6.2022 § 89

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden har getts om programmet för deltagande och bedömning för

Marhörnet och planens beredningsmaterial, område nr 220301,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Marhörnet i stadsdelen Otnäs, ritning nr 7422, daterad 8.6.2022, område nr 220301,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Bilaga

Tilläggsmaterial

- 220301c Marhörnet, bestämmelser
- 220301c Marhörnet, detaljplan
- 220301c Marhörnet, uppdaterad detaljplan
- 220301 Marhörnet, bilagor till planbeskrivningen
- 220301 Maarinkulma kaavaselostus
- 220301 Marhörnet, illustration

För kännedom