

Fullmäktige 12.06.2023 § 68

§ 68

Godkännande av detaljplaneändringen Siarhörnet i stadsdel 16 Norra Hagalund, område nr 213410

Beredning och upplysningar:
 Kiema Hanna-Maaria
 Koivula Olli
 Westerlund Ina
 fornamn.efternamn@esbo.fi
 Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
 Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Siarhörnet samt en därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 24.11.2021, ändrad 23.11.2022, område nr 213410.

Behandling

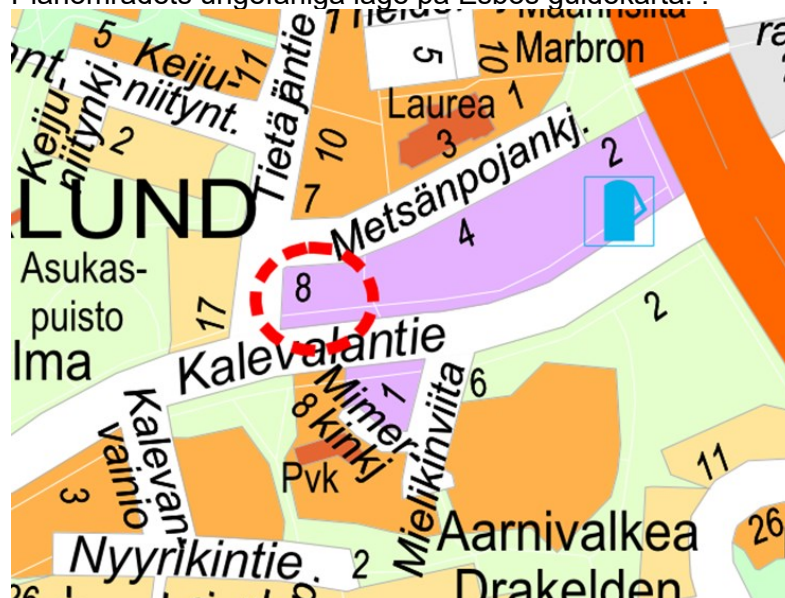
Beslut

Fullmäktige:
 Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggandet av tre flervåningshus på tomten. Parkeringen placeras under gårdsdäcket. Kontorsbyggnaden som finns på tomten rivs. I planområdets södra del anvisas en områdesdel som planteras med träd och buskar samt reserveras ett område för en kollektivtrafikförbindelse. Den sammanlagda byggrätten för nya byggnader är cirka 10 100 v-m². Byggrätten i planområdet ökar med 5 200 v-m².

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta: :



Förslag till detaljplaneändringen Siarhörnet som omfattar tomt 1 i kvarter nr 16067 i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, område nr 213410.

Initiativ och aktualisering

Markägaren har tagit initiativ till detaljplaneändringen. Anhängiggörandet har meddelats 18.11.2019 i samband med kungörelsen om programmet för deltagande och bedömning för Kalevalavägen (område 210210).

Planändringen för tomt 1 i kvarter 16067 har sökts av markägaren Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo. Ansökan lämnades in 30.12.2020.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 18.11.2019. Planområdet var då en del av planområdet Kalevalavägen (210210). Planen avskildes till ett separat planförslag efter att programmet för deltagande och bedömning hade godkänts.

Områdets nuläge

Planområdet omfattar en tomt med en kontorsbyggnad med tre våningar och ett asfalterat parkeringsområde.

De befintliga bostadshusen i närheten av planområdet är flervåningshus med fyra till sex våningar. Öster om tomten finns det en byggnad med lokaler i tre våningar och en flygel med en depå jämte lagerbyggnader. I väst gränsar planområdet till Siarvägen, längs vilken det finns radhus. I söder ligger den livligt trafikerade Kalevalavägen. Aalto-universitetets metrostation ligger på cirka en kilometers promenad- och cykelavstånd. Spårjokerns närmaste hållplatser kommer enligt planerna att ligga på mindre än en kilometers avstånd från planområdet.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen är planområdet beläget i en utvecklingszon för tätortsfunktioner. I planområdet har också en kraftledning anvisats.

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo. Generalplanen vann laga kraft 2010. I generalplanen ligger planområdet i ett arbetsplatsområde (TP), som i första hand är avsett för privata tjänster, förvaltning och affärsverksamhet.

Generalplanen är en generell markanvändningsplan som definierar områdets huvudsakliga användningsändamål. Utöver det huvudsakliga användningsändamålet kan också andra användningsändamål anvisas i området.

Arbetsplatsområdet vid Skogsmansgränden och Skogsjungfrugränden är ett område med affärs- och kontorsarbetsplatser. I Skogsmansgrändens område har man så småningom ändrat inte längre gångbara arbetsplatstomter till bostadstomter. Efter detaljplaneändringen kommer över hälften av det nuvarande

arbetsplatsområdets areal och våningsyta fortfarande att vara arbetsplatsområde.

Esbos generalplan 2060 har anhängiggjorts hösten 2022 och den gäller hela Esbo.

Detaljplan

I området gäller detaljplanen 213400 Marängen I (fastställd 24.4.1979). Tomt 1 i kvarter 16067 är kvartersområde för affärs- och småindustribyggnader (ALT), vars våningstal är två och exploateringsgrad 0,70. Bråktal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnadens basarea som, utan hinder av våningstalet, får användas för byggnadens huvudändamål ovan om våningstalet. Av tomtens areal får högst 50 procent bebyggas. Byggrätten är sålunda cirka 4 900 v-m². Det ska byggas minst en bilplats per 70 v-m².

Principer för att utveckla Siaren

För området Siaren i Norra Hagalund har det utarbetats principer för att utveckla området. I arbetet granskas områdets framtid som helhet och definieras områdets centrala funktioner. En av utgångspunkterna i beredningen har varit att ett allmänt grönområde samt ett allmänt daghem anvisas i området. Principerna har godkänts av stadsplaneringsnämnden 12.4.2023.

Generalplanen styr inte i tillräcklig utsträckning utvecklingen av området som håller på att förändras. Principerna för utvecklingen av Siaren utarbetas för att säkerställa tillräckliga reserveringar för olika funktioner och en hållbar och enhetlig utveckling av området. Principerna styr planeringen av Siaren, som utvecklas kraftigt utgående från helhetsbilden.

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 5.4–3.5.2022. Åtta anmärkningar lämnades in, varav en inkom efter framläggningen. Fem utlåtanden och två ställningstaganden lämnades in.

Anmärkningarna gällde huvudsakligen byggnadernas storlek, trafiken, den regionala utvecklingen och att förslaget strider mot generalplanen. Dessutom tog man i anmärkningarna ställning till att materialet är otillräckligt och bristfälligt.

Caruna begärde i sitt utlåtande beaktande av de kablar som finns på Skogsmansgränden och att ett utlåtande om korsningen bör begäras när byggprojektet framskrider. Helsingforsregionens miljötjänster påpekade om läget för anslutningen till vatten- och avloppsledningarna och om upprättandet av avtal mellan fastigheterna. Telia, Fortum och räddningsverket hade inget att anmärka. Stadsmuseet förutsatte en byggnadshistorisk utredning. Närings-, trafik- och miljöcentralen tog ställning till kraven på planens innehåll. Närings-, trafik- och miljöcentralen ansåg att utredningarna var delvis bristfälliga och bedömningen av verkningarna var knapphändig. Staden höll samråd med närings-, trafik- och miljöcentralen 26.10.2022.

Planmaterialet har uppdaterats efter framläggningen. Det har gjorts preciseringar i redogörelsen och i utredningarna. Dessutom har det utarbetats en separat utredning om stömljud och vibrationer samt en byggnadshistorisk utredning. Bedömningarna av verkningarna har kompletterats. Planbestämmelserna har precisats på grundval av

utlåtandena. Antalet våningar i byggnader som anges i planen har inte ändrats.

Förslaget till detaljplaneändring

Kvartersområde för flervåningshus (AK) nr 16067. I planförslaget anvisas, i stället för en affärsbyggnad och ett asfalterat gårdsområde, tre nya flervåningshus med fem till sju våningar samt ett parkeringsdäck mitt i kvarteret.

I kvartersområdet anvisas 10 100 v-m² byggrätt för bostäder, varav 100 v-m² ska användas för affärslokaler samt 150 v-m² för affärs-, kontors-, butiks- och klubblokaler eller liknande. Lokalerna får byggas utöver den angivna byggrätten. Det ska byggas minst en bilplats per 100 v-m² och en cykelplats per 40 v-m² för affärs-, kontors-, butiks- och klubblokaler eller dylika, antingen på tomten eller under gårdsdäcket.

För bostäderna ska det byggas en bilplats per 95 v-m², men minst 0,5 bilplatser per bostad. Det ska byggas minst en cykelplats per 30 v-m² för bostäder eller minst två cykelplatser per bostad, i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det finnas plats för cykelparkering utomhus.

Under gårdsdäcket placeras en parkeringsanläggning, lager för lösöre, cykelplatser och andra gemensamma lokaler. Gårdsdäcket ska ge ett grönskande intryck och trivseln på detta ska ägnas särskild uppmärksamhet. Gårdsdäcket fungerar som lek- och vistelsegård för bostäderna. På gårdsdäcket ska det planteras småväxta träd och buskar. Vid planeringen av ingångar från gatans sida ska man beakta gång- och cykelvägarna som löper längs tomtens gräns. Ingångarna från gatans sida ska vara tillgängliga.

Allmänna bilplatser kan byggas vid Skogsmansgatan i samband med ombyggnaden av gatan. Enligt den preliminära planen kan det vid Siarhörnet placeras tio allmänna bilplatser.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara vita och materialen högklassiga och hållbara. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av ljust stenmaterial. Rummen för ventilationsmaskiner och övrig teknik ska utgöra en högklassig del av husets arkitektur.

Balkongerna och terrasserna för vistelse ska skyddas ändamålsenligt mot buller så att statsrådets riktvärden för bullernivån på uteplatser inte överskrids. Friskluften ska tas på vindnivå och på innergårdens sida.

Kvartersområdet ligger i ett bullerområde. Lek- och uteplatser samt terrasser för vistelse ska placeras i bullerskugga av byggnader och konstruktioner så att riktvärdena för bullernivån i bostadsområden inte överskrids. Vid placeringen av lekplatser ska luftkvaliteten ägnas uppmärksamhet. Vid hanteringen av dagvatten gynnas i första hand gröna konstruktioner och lösningar som förbättrar vattenkvaliteten.

Bindande tomtindelning

Ingen bindande tomtindelning.

Avtalsförhandlingar

Staden och Kiinteistö Oy Espoon Kalevantie 7, Asunto Oy Espoon Tietäjätie 14 samt Asunto Oy Espoon Metsänpojankuja 8 har förhandlat fram ett markanvändningsavtal och ett föravtal som har undertecknats 15.5.2023.

Utredningar och planer

För planområdet har det utarbetats en kvartersplan som stöder planbestämmelserna och styr den fortsatta planeringen.

Avgifter

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 28.1.2023.

Godkännande

Enligt 52 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplanen godkännas av fullmäktige.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 22.5.2023 § 154

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1
godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av ett område mellan Kiinteistö Oy Espoon Kalevantie 7, Asunto Oy Espoon Tietäjantie 14 samt Asunto Oy Espoon Metsänpojankuja 8 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 Siarhörnet samt en därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 24.11.2021, ändrad 23.11.2022, område nr 213410.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 8.12.2022 § 155

Förslag Detaljplanechef Keränen Ossi

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplaneändringen Siarhörnet, område nr 213410,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Siarhörnet i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 24.11.2021 och ändrad 23.11.2022, område nr 213410.

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 3 200 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 3 966,67 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Behandling

Under diskussionen lämnade ordföranden understödd av Kemppi-Virtanen följande tilläggförslag om en planbestämmelse: "Långa fasader mot gatorna ska utformas i olika långa delar."

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 23.11.2022 § 143

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Siarhörnet, område nr 213410,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Siarhörnet i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 24.11.2021 och ändrad 23.11.2022, område nr 213410.

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 3 200 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 3 966,67 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

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 till bordläggning kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkändes enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens sammanträde 8.12.2022.

Stadsplaneringsnämnden 9.12.2021 § 191

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Anmärkningar har lämnats om förslaget till detaljplaneändringen Kalevalavägen, område nr 210210,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Siarhörnet i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 27.10.2021, område nr 213410,

3

begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

Behandling

I början av diskussionen gjorde föredraganden följande ändringar:

– I plankartan införs i kvarter 16067 beteckningen 'mk' (Ungefärlig plats för en byggnadsyta där det på marknivå ska byggas åtminstone 100 v-m² affärs-, kontors- eller klubblokaler eller liknande. Lokalerna får byggas utöver den angivna byggrätten).

– Ur bestämmelsen om beteckningen "m" stryks hänvisningarna till andra lokaler än affärslokaler.

– Till 3 § i planbestämmelsen fogas ett omnämnande av trapphusets entréer "Från trapphusen i bostadshusen vid gatan ska det finnas direkt passage både till gatan och till gården."

– Bestämmelsen om beteckningen för områdesdel för en ungefärligt placerad spårförbindelse kompletteras med en bestämmelse om tillfällig upplivning av området: "Området ska livas upp med tillfälliga planteringar innan spårförbindelsen byggs".

Under diskussionens gång lämnade Nevanlinna understödd av Finström följande ändringsförslag som gällde planbestämmelser:

"Byggnadsyta där det på marknivå ska byggas sammanlagt åtminstone 150 v-m² affärs-, kontors-, butiks- eller klubblokaler eller liknande. Lokalerna får byggas utöver den angivna byggrätten."

Kemppi-Virtanen lämnade understödd av Järvinen följande ändringsförslag till planförslaget: "På tomten anvisas ett grönområde som ska planteras med träd på Kalevalavägens sida genom att flytta byggnadsområdets gräns i motsvarande grad. På detta sätt anläggs en grön zon mellan gatan och byggnaderna som är typisk för infarten till Hagalund."

Järvinen lämnade understödd av Kemppi-Virtanen följande förslag till återremiss: "Jag föreslår att planen återremitteras till ny beredning så att beredningen av planen fortsätter tillsammans med beredningen av planerna för Skogsmansstigen och Marknuten."

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att ett understött förslag om återremiss hade framställts, varför omröstning måste förrättas. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder förslaget om återremiss röstar "nej". 10 röstade ja och 3 röstade nej. Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med tio (10) röster mot tre (3) beslutat att fortsätta behandlingen.

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”. 3 röstade ja och 10 röstade nej. Efter omröstningen konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden godkänt Nevanlinnas ändringsförslag med tio (10) röster mot tre (3).

Ordföranden konstaterade vidare att Kemppi-Virtanen hade lämnat ett understött ändringsförslag och frågade om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att Kemppi-Virtanens ändringsförslag godkändes enhälligt.

Röstningslistorna bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag med ändringar som nämnden gjort vid mötet godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 24.11.2021 § 183

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Anmärkningar har lämnats om förslaget till detaljplaneändringen Kalevalavägen, område nr 210210,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Siarhörnet i stadsdel 16 Norra Hagalund, ritning nr 7389, daterad 27.10.2021, område nr 213410,

3
begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

Behandling

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

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 9.12.2021.

Beslutshistoria

Bilaga

Tilläggsmaterial

- 213410 Siarhörnet, detaljplan
- 213410 Siarhörnet, illustration
- 213410 Tietäjänkulma kaavaselostus
- 213410 Tietäjänkulma selostuksen liitteet

För kännedom