

Fullmäktige 22.04.2024 § 25

§ 25

Godkännande av detaljplaneändringen Stenkarlen i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220209

Beredning och upplysningar:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, daterad 1.3.2023, ändrad 30.8.2023, område nr 220209.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förtäta bebyggelsen i Otnäs i närheten av spårtrafikens hållplatser och att utveckla områdets funktioner efter att de nuvarande aktörernas behov har förändrats. Genom detaljplanen sammanflätas funktionerna i området allt tätare med näringsverksamheten och tjänsterna. Genom ändringen skapas också grunder för utveckling av området genom att det där skapas i detaljplanen ingående gatu- och grönområdesnät, för vilka det också skapas funktionerande gång- och cykelrutter.

Inom området planeras två huvudgator, som redan finns som trafikförbindelser: i väst Geologvägen (idag Stenkarlsvägen och Bergsmansstigen) och längre österut en slinga som bildas av Metallmansgränden och Värmemansgränden. Norra ändan av Stenkarlsvägen ändras till en gång- och cykelbana, där körning till tomterna är tillåten i norra delen. I området finns dessutom gång- och cykelbanorna Värmemansgränden och Värmestigen, som löper i nord-sydlig riktning, samt Forskarstigen, som löper i öst-västlig riktning, samt som en ny förbindelse Jordvärmestigen, som löper genom kvarter nummer 10088.

I planområdet ligger kvarteren 10086–10091. Kvartersområdena omfattar sammanlagt 9,8 hektar. Största delen av byggnaderna bevaras och deras byggrätter och höjder anvisas enligt det faktiska genomförandet. Kvarterens användningsändamål visas med beteckningarna YOT, K-1 och KTY. Beteckningen YOT möjliggör undervisnings- och forskningsverksamhet och därmed jämförbara funktioner. Beteckningen K-1 möjliggör byggandet av affärs- och kontorslokaler samt produktions- och forskningslokaler med små miljöverkningar. Beteckningen KTY möjliggör byggandet av

verksamhetsbyggnader och produktions- och forskningslokaler med små miljökonsekvenser. Det är möjligt att planera gemensamma arrangemang för tomterna på basis av separata avtal. Enligt planen ska bland annat parkeringen koncentreras till större helheter, till exempel till en bergumsparkering under jord.

I planen har det anvisats två nya byggplatser: i kvarter nr 10088 mellan Bergsmansvägen 5 och Stenkarlsvägen 3 vid det nuvarande parkeringsområdet och i kvarter 10091 på gårdsområdet bakom Stenkarlsvägen 4, där det för närvarande finns tillfälliga lagerlokaler. Nybyggnaderna följer de nuvarande byggnadernas skala och de anpassas till terrängen med hänsyn till det urbana landskapet. Dessutom har det i planen anvisats möjligheter att utvidga byggnadshelheten på Metallmansgränden 6–8 i kvarter 10086 och byggnaderna på Teknikvägen 3 och Bergsmansvägen 1. På Metallmansgränden 6–8, mot Otnäsvägen, byggs en sockelliknande affärslokal, ovanpå vilken det byggs kontor och ett gårdsdäck som kompletterar de byggnader som bevaras. Mittdelen, som är från 1980-talet, rivs. På Teknikvägen 3 tillåts i stället för flygeln på en våning en utbyggnad på fyra våningar, där det höga inomhusutrymmet delas upp i separata våningar inne i byggnadskroppen. På Bergsmansvägen 1 tillåts likaså att det höga utrymmet delas upp i våningar.

Planområdets areal är 13,4 hektar och den totala byggrätten är 84 750 v-m². Planområdets exploateringsgrad är 0,63. För nya byggnader och utbyggnad av byggnader som ska bevaras anvisas byggrätt på sammanlagt ca 18 000 v-m². I och med detaljplaneändringen minskar dock planområdets byggrätt med 4 750 v-m². Minskningen av byggrätten beror på att den outnyttjade byggrätten stryks.

Beredningsmaterialet för Stenkarlsvägen var framlagt som en större helhet som omfattade hela kvarteret 15.4–20.5.2019. Under planläggningens gång beslutades att planen ska delas upp, eftersom det observerats flygekorrar i den södra delen och eftersom letandet efter en lämplig plats för ett daghem fortsatte. Planläggningen av den södra delen fortsätter som separata planer under namnen Betongblandaren och Stenkarlsskogen, område 220213 och 220214. Stadsplaneringsnämnden beslutade 1.3.2023 lägga fram detaljplanen Stenkarlen 220209. I nämndens beslut eller under framläggningstiden framkom inte någonting som skulle ha krävt mer omfattande ändringar i planen.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Stenkarlen omfattar kvarter nr 10014 samt ett gatuområde i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, område nr 220209.

Initiativ och aktualisering

Det är markägarna som tagit initiativ till detaljplanen. Planen anhängiggjordes i en mer omfattande utsträckning i samband med arbetsprogrammet 2016. Stadsplaneringsnämnden godkände arbetsprogrammet 9.12.2015.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 15.3.2019.

Områdets nuläge

Planområdet ingår i södra delen av campuset i Otnäs. Det är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) och omfattar norra delen av kvarteret Stenkarlen, som innehåller lager från olika tider, men som trots detta är enhetligt uppbyggt. I planområdet finns kontors-, undervisnings- och forskningslokaler som byggts på 1950–2010-talen, och som bland annat anknyter till Aalto-universitetets och Teknologiska forskningscentralen VTT:s verksamhet.

De flesta av dessa byggnader är långsträckta eller hallaktiga. De har byggts ut och renoverats under åren och försetts med extra hallar och flyglar av varierande storlek. Antalet våningar varierar från ett till fyra. Fasadernas material och färger är i huvudsak genomtänkt enhetliga och ett delvis typiskt drag är renmurade rödtegelväggar, horisontella fönsterrader, mörka trädelar samt rödaktig eller brun plåt- och koppardrapering. Den rationella, praktiska och högklassiga, ställvis vardagliga arkitekturen är delvis en följd av planbestämmelserna.

Byggnader har i huvudsak indelats i ett koordinatsystem enligt gatorna, och placerats ett stycke bort från gatorna, så att det finns en förgård mellan byggnaden och gatan. På så sätt förblir områdets skogliga och delvis bergiga karaktär synlig, vilket skapar ett mer grönskande intryck. Kännetecknande är också att gränsen mellan gatuområdet och privata

områden inte har synliga gränser eller staket. Parkeringen är i huvudsak ordnad på parkeringsplatser ovan jord, men dessutom finns en bergumparkering under området.

Området bildar en lummig och barrträdsdominerad helhet. Det finns knappt några enhetliga större skogar, men trädbeståndet kring byggnaderna är rätt så täckande. Mellan byggnaderna ligger smala remsor av parkskog, vårdade gräsmattor, skogsdungar som vårdas bara litet eller inte alls samt trafikleder som korsar området i olika riktningar (Stenkarlsvägen, Betongblandargränden, Metallmansgränden och Värmemansgränden), gång- och cykelbanor (till exempel Forskarstigen) samt genvägar som uppstått i terrängen. Grönområdena är inte planerade enhetligt, så de kan ställvis ge ett slumpmässigt intryck. I området finns några berghällar samt bergsskärningar och terrängavsatser.

Kvarteret Stenkarlen ser rätt så slutet ut på grund av byggnaderna och trädbeståndet. Området avgränsas tydligt av de kringliggande gatorna, Teknikvägen, Bergsmansvägen och Otnäsvägen. Områdets knutpunkter är dess hörn och korsningar: korsningarna mellan Otnäsvägen-Bergsmansvägen, Otnäsvägen-Värmemansgränden och Bergsmansvägen-Teknikvägen. Gatorna fungerar som infartsleder till campuset i Otnäs, men framhäver inte just alls att man ankommit till campusområdet, med undantag av byggnaderna i rödtegel som ligger längs med Teknikvägen och Bergsmansvägen. Inne i området finns inga särskilda höjdpunkter, utan byggnaderna är placerade enligt samma principer i terrängen och är harmoniska sinsemellan.

Otnäsvägens gatuområde ägs av staden. Kvartersområdet är indelat i fastigheter och outbrutna markområden, som ägs av statens affärsverk Senatfastigheter, Aalto-universitetet, eQ Abp, HGR och Espoon Kivimiehentie Real Estate Oy.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050, i vilken ingår Helsingfors etapplandskapsplan.

I den gällande landskapsplanen ingår planområdet i huvudstadsregionens kärnzon och är en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Genom området löper metron och väster om området Ring I. Planområdet ligger också vid kanten av ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården som omfattar campuset i Otnäs och Hagalund.

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo. Den detaljplaneändring som nu utarbetats ligger i ett område där generalplanen för södra Esbo gäller. Området har anvisats som område för offentlig service och förvaltning (PY). Det utgör också ett stadsbildsmässigt värdefullt område och genom det löper metron under jord (beteckningen metro).

I området är Esbos generalplan 2060 anhängig. Generalplanen har anhängiggjorts hösten 2022 och den kommer att gälla hela Esbo.

Planstommen för Otnäs-Kägeludden

Med planstommen för Otnäs-Kägeludden (26.6.2020) granskas och planeras markanvändningen i Otnäs och Kägeludden på

generalplansnivå. I planstommen anvisas området närmast som arbetsområde (TP). På den västra sidan har det anvisats område för tjänster och förvaltning, närmast för universitetet (P) och på den östra sidan offentliga närtjänster (PL), det vill säga ett daghem och en grundskola. I södra delen finns en reservation för ett område för närrecreation (VL), som bildar förbindelser mot öster, väster och söder. Genom området har det anvisats friluftsleder i nord-sydlig och öst-västlig riktning. På östra sidan finns beteckningar för metro och spårväg.

Detaljplan

I området gäller detaljplanerna Otstranden (område nr 220200, godkänd 9.11.1987), Otsvängen (område nr 220500, godkänd 25.8.1980), Otnäs centrum (område nr 220506, godkänd 8.6.2015) och Stenkarlen (område nr 220704, godkänd 5.4.2004).

De gällande detaljplanerna omfattar delar av gatuområdet för Otnäsvägen och norra delen av det stora YO/s-kvarteret 10014. Planområdet gränsar i söder ungefärligt till gång- och cykelbanan som går i öst-västlig riktning.

YO/s-området har anvisats som kvartersområde för byggnader för undervisning och forskning där miljöns karaktär ska bevaras. Området är reserverat för högskolans och forskningsinstitutionernas byggnader. Där tillåts också småskalig produktion i anslutning till undervisning och forskning. Laboratorier och arbetsrum kan placeras helt eller delvis under jord. Den nya bebyggelsen ska harmoniera med den existerande kvartersstrukturen så att grundstrukturen och de viktiga vyerna bevaras. Nybyggnader ska harmoniera med existerande byggnader med tanke på fasadmaterial, form, färg och strukturering.

Byggnadsytor, byggrätter och byggnadernas höjder har anvisats ungefärligt. Mellan byggnaderna har det anvisats stora sammanhängande områden som ska bevaras och utvecklas som parkskogar i naturtillstånd (markerat med bollar ovanpå rasteryta), som i praktiken täcker hela den yta som ligger utanför byggnadsytorna, med undantag av parkeringsplatser (p) och körleder. I kvarterets mellersta del anvisas en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning, Forskarstigen.

I YO/s-kvarterets område har det anvisats ett underjordiskt utrymme för skyddsrum och parkeringsanläggning (mav). I den norra delen av kvarteret har det anvisats ingång till ett underjordiskt skyddsrum (mavs) och som underjordiskt utrymme (ma) förbindelseleder som leder utanför området norrut och österut. Dessutom har det för hela kvarteret anvisats ett underjordiskt utrymme för kollektivtrafik (ma-11). Byggandet av metron har dock möjliggjorts med en separat underjordisk detaljplan. Två separata körramper har också anvisats till underjordiska utrymmen: den ena längs med Betongblandargränden, på planområdets södra sida, och den andra längs med Bergsmansstigen, i områdets nordvästra del.

Av byggnaderna i området är byggnaderna på Metallmansgränden 2, 4, 6, 8 och 10, Värmemansgränden 2 och 3 samt Stenkarlsvägen 4 antingen helt eller delvis skyddade (sr). Enligt skyddsbestämmelsen är byggnaderna av arkitektoniskt och historiskt värde, så det är förbjudet att riva dem eller utföra ändringar som fördärvar fasaderna eller yttertaketets värde. I samband med reparationer ska man sträva efter att restaurera eller reparera byggnader vars utseende tidigare ändrats i samband med reparationer på ett sätt som lämpar sig för byggnadens arkitektur.

I området gäller också den underjordiska detaljplanen 920200 Metrotunnel mellan Otnäs och Hagalund (godkänd 19.1.2009). I den anvisas utrymmen och förbindelser till jordytan för metrons behov. Som en del av detaljplanen fastställdes också säkerhetsområden för underjordiska konstruktioner och utrymmen som måste följas vid byggande ovan jord.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd om detaljplanen enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen ordnades 1.3.2019. Myndighetsförhandlingarna gällde ett större område.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget ställdes ut enligt § 27 i markanvändnings- och byggförordningen 20.3–19.4.2023. Det inkom sammanlagt åtta anmärkningar, fem utlåtanden och tre ställningstaganden om planförslaget. Om planprojektet ordnades ett allmänt möte i köpcentret A Block i Otnäs 13.4.2023. Det gjordes också en kort presentationsvideo över detaljplanen, som publicerades på webben.

Största delen av anmärkningarna gällde närområden. En gavs av Otaniemi-Seura och en av Senatfastigheter. Anmärkningarna gällde detaljplanens förhållande till andra planer, såsom planstommen, den gällande detaljplanen, generalplanen och de riksomfattande målen för områdesanvändning. I anknytning till de riksomfattande målen för områdesanvändningen påpekades också att myndigheternas synpunkter inte har beaktats i planeringen. Dessutom kommenterades kulturhistoriska värden, skydd av byggnader, trafik, parkering, planer för nya byggnader och utbyggnader, natur och landskap, gångtrafik och markanvändningsavtal. Dessutom lyfte man separat fram några objekt i området: bryggeriet Olarin Panimo, skolan Kivimiehen koulu och Teknologiska forskningscentralen VTT:s MIKES.

Utlåtanden lämnades av Museiverket, närings-, trafik- och miljöcentralen, stadens enhet för miljövård, Caruna, Helsingforsregionens miljötjänster, stadens sektor för fostran och lärande, Esbo stadsmuseum och metrobolaget Länsimetro. Enligt Museiverket är planförslaget lyckat och det har uppkommit som ett resultat av myndighetssamråd och flera arbetsförhandlingar. Närings-, trafik- och miljöcentralen tog bland annat upp omfattningen på lokalerna för en storenhet inom detaljhandeln, fladdermöss och flygekorrar. Närings-, trafik- och miljöcentralen ansåg att byggvolymen och beaktandet av kulturhistoriska värden är lyckade. Enligt utlåtandet överensstämmer detaljplanen med generalplanen. I miljövårdens ställningstagande tog man upp fladdermöss, flygekorrar, dagvatten, mellanlagring av jordmassor samt risken för värmeöar. Caruna påpekar att de har kraftledningar i området och behov av nya transformatorstationer. Helsingforsregionens miljötjänster uttalade sig om flyttningen av kommunalteknik och ledningsreserveringar i detaljplanen. Sektorn för fostran och lärande ansåg att planlösningen är bra, men påminde att det i Otnäsområdet ska anvisas två nya platser för daghem, av vilka en ska placeras söder om planområdet, i Stenkarlsskogen. Stadsmuseet hade inget att anmärka. Enligt Länsimetro Oy ska man se till att det planerade byggandet inte medför olägenhet för metron och att Länsimetro Oy ska höras om planerna till behövliga delar.

Sommaren 2023 gjordes en ny fladdermusutredning vid byggnaden på Metallmansgränden 10, i vars omgivning man under naturutredningen år 2019 gjorde rikligt med observationer av nordfladdermus. Enligt den

nya utredningen använder fladdermössen inte byggnaden och det finns ingen anledning att definiera dess omgivning som ett område i kategori III som fladdermöss använder, på det sätt som föreslogs i utredningen år 2019.

Efter att förslaget till detaljplanen framlagts gjordes följande ändringar:

- Eko-1-förbindelsen vid västra kanten av KT-kvarteret 10091 breddades. Samtidigt omformades byggnadsytorna för det kompletterande byggandet och för en transformatorstation.
- Till bestämmelsen för K-1-kvartersområden fogades ett tillägg om att man i området inte får placera en storenhet inom detaljhandeln som är större än 4 000 v-m². Till planbeskrivningen har fogats tankar om målet för affärslokals karaktär och en konsekvensbedömning om detaljhandelns förändring.
- På Värmemansgränden ändrades plankartans beteckning om träd och buskar som ska bevaras (s-2) till ett område som ska planteras, eftersom det inte är möjligt att bevara växtlighet i området i speciellt stor omfattning.
- Bestämmelsen för beteckningen m 15% specificerades för läsbarhetens skull så, att den anger minsta andel som ska användas för affärslokaler.

Förslaget till detaljplaneändring

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förtäta bebyggelsen i Otnäs i närheten av spårtrafikens hållplatser och att utveckla områdets funktioner efter att de nuvarande aktörernas behov har förändrats. Genom detaljplanen sammanflätas funktionerna i området allt tätare med näringsverksamheten och tjänsterna. Genom ändringen skapas också grunder för utveckling av området genom att det där skapas i detaljplanen ingående gatu- och grönområdesnät, för vilka det också skapas funktionerande gång- och cykelrutter.

Kvartersområdena

I planområdet ligger kvarteren 10086–10091. Kvartersområdena omfattar sammanlagt 9,8 hektar. Största delen av byggnaderna bevaras och deras byggrätter och höjder anvisas enligt det faktiska genomförandet. Kvarterens användningsändamål visas med beteckningarna YOT, K-1 och KTY. Beteckningen YOT möjliggör undervisnings- och forskningsverksamhet och därmed jämförbara funktioner. Beteckningen K-1 möjliggör byggandet av affärs- och kontorslokaler samt produktions- och forskningslokaler med små miljöverknings- och forskningslokaler med små miljökonsekvenser. KTY är ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader som tillåter produktions- och forskningslokaler med små miljökonsekvenser. Det är möjligt att planera tomterna med gemensamma arrangemang på basis av separata avtal. Enligt planerna ska bland annat parkeringen koncentreras till större helheter, till exempel till en berggrumsparkering under jord. Det landskapsmässigt värdefulla trädbeståndet har bevarats i kvarter och parker i området.

I planen har det anvisats två nya byggplatser: i kvarter nr 10088 mellan Bergsmansvägen 5 och Stenkarlsvägen 3 vid det nuvarande parkeringsområdet och i kvarter 10091 på gårdsområdet bakom Stenkarlsvägen 4, där det för närvarande finns tillfälliga lagerlokaler. Nybyggnaderna följer dimensioneringen för de existerande byggnaderna i området. Dessutom har det i planen anvisats möjligheter att utvidga byggnadshelheten på Metallmansgränden 6–8 i kvarter 10086 och i mindre skala för byggnaderna på Teknikvägen 3 och Bergsmansvägen 1. Byggandet anpassas till stadsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. En grönytefaktor utnyttjas för att garantera en tillräcklig grönyta.

I norra delen av kvarteret nr 10086 har det med kvartersbeteckningen YOT anvisats två skyddade byggnader som ska bevaras: Stenkarlsvägen 2 och 4. Resten av kvarteret har beteckningen K-1. På kvarterets sydligaste byggnadsyta ligger en skyddad byggnad på adressen Metallmansgränden 10, som bevaras med beteckningen sr. Av den delvis skyddade byggnadshelheten på Metallmansgränden 6–8 rivs de nyare delarna och byggnaden utvidgas. På Otnäsvägens sida byggs ett gårdsdäck, under vilken det placeras affärslokaler på gatunivå och parkering under jord. En dagligvaruaffär planeras i kvarteret.

Kvarteret nr 10087 har beteckningen K-1. Byggrätten anpassas till behovet av att bevara en befintlig byggnad. I kvarteret finns dessutom en nuvarande transformatorstation, ingången till en underjordisk parkeringsanläggning samt en områdesdel som reserverats för skyddsrum och underjordiska ledningar.

Kvarter nr 10088 har beteckningen YOT. Byggnaden på Bergsmansvägen 5 i kvarterets norra del bevaras och dess äldre delar skyddas i detaljplanen. På samma sätt bevaras byggnaden på Stenkarlsvägen 3 i kvarterets södra del. Mellan dem, på ett nuvarande parkeringsområde, anvisas plats för en ny byggnad med fyra våningar. I och med detaljplanen minskar minimiantalet bilplatser, vilket innebär att det blir möjligt att frigöra plats för byggande på parkeringsområdet. En del av parkeringen kan också placeras i en underjordisk parkeringsgrotta. Genom kvarteret anvisas en gångförbindelse i östvästlig riktning med ungefärligt läge. I södra delen, väster om Stenkarlsvägen 3, har det anvisats en förbindelseled för flygekorren mellan Stenkarlsskogens park och Geologparken.

Kvarter nr 10089 har beteckningen YOT. Där ligger en delvis skyddad byggnadshelhet som ska bevaras och som består av två byggnader och en del som sammanbinder dem. I dess västra del möjliggörs också placeringen av verksamhetslokaler som inte orsakar olägenhet för miljön, så att verksamheten för ett bryggeri som fungerar i byggnaden möjliggörs. Det grönområde som anvisats i kvarteret ansluter sig till en park i söder och förstärker flygekorrförbindelsen där.

Kvarteret nr 10090 har beteckningen YOT. I kvarteret ingår en byggnadshelhet som bevaras, vars äldre, östra delar är skyddade med beteckningen sr.

I kvarter nr 10091 är användningsändamålet i öst KTY och i väst YOT. I östra delen finns en till största delen skyddad byggnad som ska bevaras och på dess västra sida plats för en nybyggnad på tre våningar och en transformatorstation. Gårdarna vid nybyggnaden och den byggnad som ska bevaras kan sammanflätas med varandra. I västra delen av kvarteret finns tre byggnader som bevaras. Av dem är byggnaden längst i norr på Bergsmansvägen 1 skyddad. Planlösningen gör det möjligt att bygga ut denna byggnad inne i den nuvarande byggnadskroppen genom att dela upp det höga utrymmet i separata våningar. För gymnasiet Haukilahden lukio, som verkar på adressen Teknikvägen 3, möjliggörs en utbyggnad inne i den nuvarande byggnadskroppen och ersättande av delen med en våning med en flygel på fyra våningar, som bättre passar till byggnaden. Beteckningen för den sydligaste byggnaden, på Teknikvägen 1, tar hänsyn till ett torn med mätinstrument, som har separat höjdmärkning. Genom kvarteret löper en flygekorrförbindelse mot norr och Geologparken samt mot väst mot Teknikvägen och utanför detaljplaneområdet.

Rekreations- och skyddsgrönområden

I mitten av planområdet ligger Geologparken. Genom den löper Geologstigen, som nu ändras till en gång- och cykelbana. Parken planeras delvis till en mindre vårdad parkskog och delvis till en mer vårdad park, där det finns vistelseområden. Parkens skogdelar behandlas så att området lämpar sig för flygekorren: det har hittats fem hålträd i området och dessa har tolkats som lämpliga för flygekorren och i och med detta anses skogsdungen vara en plats där flygekorren rastar och förökar sig.

I planområdets södra del ligger parken Stenkarlsskogen, som löper i öst-västlig riktning och som enligt planerna ska sträcka sig utanför detaljplaneområdet till detaljplaneområdet 220213 Stenkarlsskogen. I den detaljplanen är parken delad i flera delar. I parken löper en ekologisk korridor för flygekorren, som sammankopplas med detaljplanens övriga delar. Parken fungerar som förbindelseled i området, men utgör också en grund för grönnätet, och utvidgas i kvarter nr 10091 till en liten skogsdunge. I den här detaljplanens område bevaras parken i huvudsak oförändrad.

Tjänster

I planområdet ligger Aalto-universitetets funktioner som ska bevaras i kvarteren nr 10086 och 10091, gymnasiet Haukilahden lukio i kvarteret nr 10091 och skolan Kivimiehen koulu samt daghemmet Kivimiehen päiväkoti i kvarter nr 10090. I kvarter nr 10087 finns polisförvaltningens verksamhetsställe som ska bevaras. I kvarter nr 10086 planeras nya kommersiella tjänster som öppnas mot Otnäsvägen och som ska skapa livskraft i de omgivande områdena. Det finns planer på en dagligvaruaffär och dessutom en affärslokal där det till exempel kunde finnas kaféer eller restauranger. Planen möjliggör också att de bryggerier som nu verkar i området med undantagslov får stanna kvar.

Samhällsteknisk försörjning

I området finns redan ett färdigt nätverk av kommunalteknik, som byggandet stöder sig på. Byggandet enligt detaljplanen förutsätter dock att ledningar flyttas och utbyggnaden förutsätter dessutom att kommunalteknikens kapacitet utökas. På Geologvägen och Geologstigen föreslås nya vatten- och avloppsledningar. Hushållsvattenlinjen ska förnyas också på Värmemansgränden. På Bergsmansvägen planeras förnyande av dagvatten-, hushållsvatten- och avloppsvattensledningarna. I området planeras en ny linje för fjärrkyla som ska gå längs med Geologvägen och Stenkarlsvägen. För byggandet av kommunalteknik behövs rikligt med brytningsarbeten i området. Dessutom förutsätter byggandet på en del av linjerna att schakten stöds med stödelement eller spontväggar. Arrangemangen och ändringarna inom den kommunaltekniska försörjningen har granskats i den kommunaltekniska utredningsplanen. Dessutom har det gjorts en separat utredning över dagvattenhanteringen i kvarteren.

Trafik

Fordonstrafik

Körförbindelserna inom området ändras till gatuområden. Gatornas dimensionering bygger på utredningsplanen för kommunalteknik. Dessutom korrigeras avgränsningen av Teknikvägens gatuområde enligt utredningsplanen för Teknikvägen. Gatorna i området har utformats som tomtgator med hastighetsbegränsning på 30 km/h. De betjäna endast de omkringliggande fastigheterna.

Stenkarlsvägen avbryts vid Forskarstigen så att genomfarten mellan Bergmansvägen och Karlfolksvägen stängs. Stenkarlsvägen och Bergsmansstigen byter namn till Geologvägen. Fordonstrafiken på Stenkarlsvägen leds längs med den nya Geologvägen till Bergsmansvägen. Den nuvarande norra delen av Stenkarlsvägen ändras till en led som endast används av gång- och cykeltrafik, med undantag av körning till tomten. Genomfarten via Metallmansgränden och Värmemansgränden bevaras.

Den nya tomtanslutningen till affärs- och kontorsbyggnaden som byggs på Metallmansgränden 6–8 förutsätter en betydande sänkning av gatunivån på Värmemansgränden. Underhålls- och räddningstrafiken till samt lämning och hämtning vid den nya kontorsbyggnaden ordnas via Metallmansgränden.

Gång och cykelåkning

Avsikten är att förbättra de nuvarande förhållandena för gång och cykling vid gatuplaneringen. På Geologvägen har det reserverats ett fem meter brett område för parallella gång- och cykelbanor. Vid Metallmansgrändens västra kant byggs en trottoar och i dess södra ända, vid skolan Otaniemen koulu, en kombinerad gång- och cykelbana.

Förutom det ovannämnda hänvisas i detaljplanen som allmänna leder de befintliga gång- och cykelbanorna i nord-sydlig riktning (Värmemansgränden och Värmestigen) samt i öst-västlig riktning Forskarstigen. Dessutom byggs en ny förbindelse genom kvarter nr 10088, Jordvärmestigen.

I utredningsplaneringen för Stenkarlens kommunalteknik föreslås preliminära reserveringar för mikromobilitet, bland annat för stadscyklar och elsparkcyklar.

Intern trafik och parkering

Bilplatserna som detaljplanen kräver placeras på tomter, huvudsakligen på parkeringsområden ovan jord, eller i en underjordiska parkeringsgrotta. Största delen av bilplatserna anvisas separat på preliminärt föreslagna tomter för varje byggplats. Det kan också vara nödvändigt att anvisa bilplatser på en annan tomt genom servitut. I de flesta fallen är de redan byggda bilplatserna tillräckliga i och med att parkeringsbestämmelserna lindras. Inkörningen i parkeringsgrottan sker utanför området, via Betongblandargränden.

Den planerade affärs- och kontorsbyggnaden på Metallmansgränden 6–8 är ett betydande byggobjekt för kompletterande byggande i området. Under byggnaden planeras en parkeringsanläggning, där också affärernas bilplatser anvisas. Körförbindelsen sker via Värmemansgränden.

På Geologvägen planeras nio allmänna gästplatser längs med gatan, på Metallmansgränden fyra och på Värmemansgränden sex bilplatser.

Skyddsobjekt

I Geologparken ligger ett kärnområde för flygekorren, med beteckningen s-1. Flygekorrens förbindelser har tryggats med beteckningen eko-1. Med beteckningarna tryggas en förbindelse i öst-västlig riktning i områdets södra del, längs med Forskarstigen, och två separata förbindelser till kärnområdet i Geologparken. Förbindelserna fortsätter också västerut utanför planområdet, över Teknikvägen och

österut över Otnäsvägen. Förbindelsen löper också delvis i detaljplaneområdet 220213 Stenkarlsskogen.

Majoriteten av byggnaderna som bevaras i planområdet är helt eller delvis skyddade med beteckningen sr. På Stenkarlsvägen 4 ligger en byggnad som ritats av Alvar Aalto och som färdigställdes år 1966. Ursprungligen fungerade den som brandtekniskt laboratorium för Teknologiska forskningscentralen VTT och används fortfarande för motsvarande ändamål. På Värmemansgränden 2 ligger skolan Kiviniemen koulu, som ritats av Antero Pernaja. Byggnaden färdigställdes 1962 och används ursprungligen som väg- och geotekniskt laboratorium av VTT. I byggnaden på Värmemansgränden 3 byggdes VTT:s värmetekniska laboratorium i två skeden: 1959 byggdes den första delen, som ritades av Toimi Hämäläinen, och 1963 en kontorsflygel, ritad av Alvar Aalto, öster om den ursprungliga delen. På Metallmansgränden 2 ligger VTT:s bergstekniska laboratorium, som färdigställdes 1955 och ritades av Alvar Aalto. Idag verkar Terveystalo och en lunchrestaurang i byggnaden. På Metallmansgränden 4 färdigställdes 1964 VTT:s laboratorium för metallurgi, ritad av Seppo Kasanen. På Metallmansgränden 6–8 ligger en helhet som ritats av Annaleena Linnainmaa-Vikstedt och Olli Vikstedt, som 1970 färdigställdes som VTT:s laboratorier för metallteknik och instrumentteknik. Ursprungligen var de två byggnaderna separata, men en sammanslagning planerades redan då de ritades. År 1987 färdigställdes VTT:s testhall 2, som kopplade samman byggnaderna och som inte är skyddad. På Metallmansgränden 10 byggdes 1964 VTT:s radiotekniska laboratorium, som ritats av Olli Vikstedt.

De ovannämnda byggnaderna är skyddade redan i den gällande detaljplanen. Dessutom skyddas ytterligare två byggnader. På Bergsmansvägen 1 färdigställdes 1967 Tekniska högskolans virkesförädlingsavdelning, som ritats av Eero Eerikäinen. Byggnaden används fortfarande för motsvarande ändamål, idag under namnet Puunjalostustekniikka 1 eller Aalto Bioproduct Centre. Byggnaden på Bergsmansvägen 5, som byggdes 1975, var ursprungligen VTT:s huvudbyggnad. Den har ritats av Markus Tavio. Byggnaden skyddas med undantag av utbyggnadsdelen.

Utredningar och planer

Rapport om klimatvänlighet

Vid planläggningen utarbetades en rapport om klimatvänlighet. Samtidigt granskades också den södra delen, som åtskildes till detaljplanen 220213 Stenkarlsskogen. I rapporten undersöks och föreslås metoder för att minska på detaljplanens klimatpåverkan. I rapporten presenteras två metoder för att styra byggandet i klimatvänlig riktning. Energieffektiviteten bör vara 15 procent bättre än i miljöministeriets bestämmelser för nybyggnad. Enligt kravet för cirkulär ekonomi ska återvinningsmaterialets andel i byggprodukter, direkt återanvändning samt användning av förnybara material av massan på allt byggmaterial, vara minst 15 procent.

De metoder som framförs i rapporten om klimatvänlighet styr inte genomförandet, om de inte har införts i detaljplanen. I detaljplanen finns bestämmelser om hållbart byggande som uppger att man i området ska sträva efter att så effektivt som möjligt återvinna de massor och material som uppstår under byggandet. Med tanke på de metoder som föreslås i rapporten kan det vara svårt att fastställa en lämplig nivå för energieffektivitet och återvinningsmaterial. När det gäller energieffektivitet byggs största delen av nybyggnaderna redan i princip på en nivå som uppfyller bestämmelsen, och således torde bestämmelsen inte ha några konsekvenser för genomförandet.

Återvinningsmaterialets andel kan också i framtiden i praktiken förverkligas i alla objekt, om byggnadsindustrin och i synnerhet betongindustrin utvecklas mot en mer klimatvänlig riktning. Om ribban å andra sidan sätts för högt kan bestämmelsen avsevärt begränsa den fria konkurrensen mellan leverantörer av byggmaterial, vilket inte är avsikten med detaljplanen. Enligt utredningar fanns det under detaljplanens beredningstid till exempel endast en leverantör av betongprodukter som på sin webbplats uppger sig tillverka hålrumsplattor i betong som innehåller återvinningsmaterial. När dylika bestämmelser införs i detaljplaner, i synnerhet om de gäller mängden återvunnet material, bör man ha en bättre bild av situationen inom byggproduktsektorn.

Planer för närmiljö-, kvarter- och referensplaner

För planområdet har det utarbetats en närmiljöplan, en kvartersplan för projektet Metallmansgränden 6–8 och en referensplan för Teknikvägen 3, Stenkarlsvägen 3 och Stenkarlsvägen 4. Inga aktiva projekt är aktuella för referensplansobjekten.

Det bärande temat för planeringen av närmiljön är en skogsbevuxen och grönskande omgivning. Den karaktär som råder på skogscampuset från 1960-talet fungerar som röd tråd för planeringen av områdets gator och parker. Kärnan på det grönskande arbetsplatsområdet vid Stenkarlen består av ett mångsidigt nätverk av parker, naturområden och gårdar, som producerar ekosystemtjänster. Den nuvarande naturnära skogsvegetationen, de planterade skogsdungarna och berghällarna bevaras, utvecklas och underhålls.

Flygekorrens förflyttning genom området tryggas genom att trädbeståndet bevaras. Skolorna i området, som ligger i ett område med tät stadsstruktur, beaktas genom att trygga en säker skolväg. Planen har utarbetats med hänsyn till planer och behov som gäller detaljplaneområdet 220213 Stenkarlsskogen söder om planområdet.

Enligt kvartersplanen för Metallmansgränden 6–8 bevaras största delen av byggnadshelheten från 1970-talet. Mellan dessa byggnader finns en utbyggnad från 1980-talet, som rivs. På dess plats samt på den norra sidan byggs en ny utbyggnad som kompletterar de byggnadsmassor som bevaras. På Otnäsvägens sida byggs en sockeldel som upprepar bergsskärningens utseende. Under sockeldelen placeras parkering och på gatunivå affärslokaler, inklusive en reservering för en dagligvaruaffär. Sockeldelens däck fungerar som gård för kontoret och mot denna kan till exempel en restaurang öppna sig. I byggnadshelheten införs ett nytt arkitektoniskt skikt, som dock anpassas till det äldre byggnadsbeståndet med tanke på material och former. På Otnäsvägen skapas en liten öppen plats framför affärslokalerna.

I referensplanen för Teknikvägen 3 finns ett utkast till en utbyggnad av byggnaden, som skulle betjäna gymnasiet Haukilahden lukio. Gymnasiets lokaler har redan blivit för trånga. I referensplanen föreslås att undervisningsbyggnaden, som för närvarande används som gymnasium, utvidgas med en fyra våningar hög byggnadsmassa, som placeras där den nuvarande träslöjdsalen står idag, på östra delen av tomten. Dessutom utvidgas delen på byggnadens norra sida genom att bygga ett nytt mellanbotten i en lokal som till sin höjd motsvarar två våningar. Vid utbyggnaden eftersträvas en anpassning av utseendet till nuläget både vad beträffar massornas volym och den externa arkitekturen. Utbyggnadsdelen med fyra våningar är något högre än den nuvarande byggnaden med tre våningar, med placeras sig bakom den existerande byggnaden då man betraktar den från Teknikvägens håll. Detta innebär att den blir obemärkt i förhållande till den

ursprungliga byggnaden. Maskinrummet är placerat som en separat massa på byggnadens tak, på samma sätt som i nuläget. Ankomsten till utvidgningen sker också i fortsättningen via huvudingången till byggnaden vid Teknikvägen. Antalet bilplatser på tomten förblir oförändrat i referensplanen, och resten av de bilplatser som krävs anvisas till en allmän parkeringsanläggning. Servicekörningen till tomten sker öster om utbyggnaden, genom den kommande Geologvägen.

Det kompletterande byggandet på Stenkarlsvägen 3 placeras enligt referensplanen i kvarteret Stenkarlens centrala område, där det idag finns ett parkeringsområde. I det skede när planändringen utarbetas är det inte klart vem som ska använda nybyggnaden eller när den ska byggas. I referensplanen har byggnadsmassan av stadsbildsmässiga skäl fördelats så att det väster om byggnaden finns en del med fyra våningar och så att byggnadens höjd stegvis minskar till tre och två våningar på Metallmansgrändens sida. Byggnaden är kopplad till huset som kallas Ydinturvatalo, på södra sidan, genom en gångbro. Mellan dessa byggnader går en gångväg. Med tanke på stadsbilden har byggnaden planerats så att den kompletterar Ydinturvatalos helhet, men så att den anpassas till dimensioneringen på de hus som gränsar till Metallmansgränden på östra sidan. Det är möjligt att utföra underhållet antingen via Metallmansgränden, via Bergsmansvägen 5:s parkeringsområde, eller från Geologvägen, via Ydinturvatalos parkeringsområde. Tomtarrangemangen kan planeras på olika sätt utifrån detaljplanen, om man vill undvika servitut.

I referensplanen för kvarteret för Stenkarlsvägen 4 undersöktes kompletterande byggande på ett inhägnat lagerområde på gården till brandlaboratoriet (som fungerat som ett landmärke för Otnäs). I det skede när planändringen utarbetas är det inte klart vem som ska använda nybyggnaden eller när den ska byggas. Den nya byggnaden har utformats så att den är anpassad till och underordnad miljön. Utgångspunkten för den arkitektoniska formgivningen är de typiska egenskaperna hos anläggningsbyggnaderna i Stenkarlen och Otnäs, såsom de långsträckta byggnadskropparna, pulpettaken och tegelfasaderna. Funktionellt sett kan nybyggnaden öppnas mot öster och i gavlarna. Verksamhetslokalerna är naturligt placerade i byggnadskroppen så att det på gårdens sida, mitt emot en befintlig byggnad, på andra våningen finns ett högre utrymme och på östra sidan tre våningar. Ingången till byggnaden sker från norra sidan, helst i skydd av indrag. Serviceförbindelserna ordnas via nybyggnadens östra gårdsområde, från samma sida som underhållet av brandlaboratoriet.

Avgifter

Sökandena har betalat de resterande kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 17.10.2023, 18.10.2023 och 19.10.2023.

Godkännande

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

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: Sökande
- 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 8.4.2024 § 84

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av områden mellan Kiinteistö Oy Metallum och Esbo stad, undertecknat 2.4.2024, markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av områden mellan Kiinteistö Oy Espoon Metallimiehenkuja 4 och 10 samt Kiinteistö Oy Espoon Vuorimiehentie 1 och Esbo stad, undertecknat 28.3.2024, föravtalet och avtalet om principerna för markanvändning mellan Senatfastigheter och Esbo stad, undertecknat 28.3.2024, samt föravtalet och avtalet om principerna för markanvändning mellan Espoo Kivimiehentie Real Estate Oy och Esbo stad, undertecknat 28.3.2024,

2

bemyndigar 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 Stenkarlen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, daterad 1.3.2023, ändrad 30.8.2023, område nr 220209.

Behandling

Föredragandens ändringar vid mötet har beaktats i protokollet.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 30.08.2023 § 86

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen, område nr 220209,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, daterad 1.3.2023, ändrad 30.8.2023, område nr 220209,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 8 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för

kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 9 100 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Behandling

Nevanlinna lämnade understödd av Ülle följande tilläggsförslag: "4) hemställer att staden omedelbart börjar leta efter nya, lämpliga lokaler för bryggeriet Olarin Panimo. Motivering: Till följd av planändringen förlorar bryggeriet Olarin Panimo sina nuvarande lokaler. Enligt ett svar på en anmärkning försöker man hitta nya, lämpliga lokaler för bryggeriet, och med tillägget försöker man se till att detta verkligen kommer att ske."

Kemppi-Virtanen föreslog understödd av Kivekäs följande ändring: "Tilläggsförslag till 3 § av bestämmelserna: Fasaderna ska i huvudsak bestå av rödtegel, vilket är typiskt för Otnäs.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om tilläggs- och ändringsförslagen kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslagen, konstaterade ordföranden att de godkändes enhälligt.

Beslut

Föredragandens förslag, med tillägget till förslaget som gjorts under stadsplaneringsnämnden sammanträde samt en ändring av en bestämmelse, som införts i ärendets material, godkändes enhälligt enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen, område nr 220209,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, daterad 1.3.2023, ändrad 30.8.2023, område nr 220209,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 8 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 9 100 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

4) hemställer att staden omedelbart börjar leta efter nya, lämpliga lokaler för bryggeriet Olarin Panimo.

Stadsplaneringsnämnden 1.03.2023 § 32

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna, ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för Stenkarlen och planens beredningsmaterial, område nr 220209,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlen i

stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7377, daterad 1.3.2023, område nr 220209.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 12.12.2018 § 243

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

godkänner följande planläggningsmål för ändringen av detaljplanen Stenkarlen

1.1

Funktioner och dimensionering

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för att utöka antalet bostäder samt när- och lokaltjänster i Otnäs, som i nuläget har en betoning som arbetsplats-, undervisnings- och forskningsbaserat område. Målet är nybyggnad som omfattar omkring 150 000 kvadratmeter våningsyta, vilket kan skapa förutsättningar för cirka 3 000 nya invånare. Målet är också att möjliggöra en utökning av antalet arbetsplatser. Möjligheterna att hitta nya användningsändamål för de byggnader som bevaras utreds.

1.2

Stadsbild och dimensionering

Målet är en allt tätare stadsstruktur som bygger på hållbara färdsmått. Planområdet är centralt beläget intill goda kollektivtrafikförbindelser, så målet är en stadsmiljö som är tätare än den nuvarande. Det innebär att gatuutrymmet planeras så det blir urbant och högklassigt som gångmiljö. Öppna och synliga funktioner, även tjänste- och affärslokaler, placeras i byggnadernas lägre våningar på gatans sida och dessutom i området mellan Otnäsvägen och Bredvik också på havsstrandens sida. Byggnaderna ska bilda ett så tätt gaturum som möjligt och i anslutning till gatuområdena torg och öppna platser. Otnäsvägen och Björnholmsvägen ska framhävas som huvudgator och byggandet längs med dem ska vara högre. Eventuella höga byggnaders konsekvenser för stadsbilden utreds. Områdets status som en värdefull kulturmiljö och som en lokal helhet beaktas genom att de nya byggnaderna anpassas till den nuvarande byggda miljön.

1.3

Trafik och parkering

I området planeras en högklassig miljö för gång och cykelåkning. Förbindelserna till kollektivtrafikens hållplatser ska vara tydliga. I planeringen understryks betydelsen av kvalitetsvägarna för cykling, de så kallade banorna. Områdets huvud- och matargator ska planeras så att de fungerar både för fordonstrafik och kollektivtrafik. I södra delen av Stenkarlen är målet strukturella parkeringslösningar (bergrum, källare, underjordiska utrymmen, utrymmen under gårdsdäck, parkeringsanläggningar) samt parkering längs med gatorna. Norr om Forskarstigen utreds behovet av att utveckla nuvarande parkeringslösningar på marknivå, med sikte på lösningar som förbättrar parkeringsplatsernas användningsgrad.

1.4

Grönområden

Vid planeringen av grönområdet beaktas kulturhistoriska värden, naturvärden samt invånarnas behov (till exempel lekparken). Antalet grönområdet och tjänster dimensioneras så att de betjänar det antal invånare som området kommer att ha. På strandområdet planeras avsnittet av den trivsamma och grönskande Strandpromenaden i Esbo mellan Otnäs till Kägeludden. Flygekorrarnas förbindelse genom området från Serviudden till Hagalund säkerställs. Inom planläggningen används en metod med grönytefaktor eller ett motsvarande ekodesignverktyg.

2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen eller detaljplaneändringen och väljer _____ till mötets ordförande .

Behandling

Under diskussionen lämnade Nevanlinna understödd av Partanen följande tilläggsförslag:

Tillägg till 1.3 Trafik och parkering: "Vid planeringen beaktas förutom Spårjokern också byggandet av och linjedragningen för Vetenskapsspårvagnen.

Tillägg till punkt 1.2 Stadsbild och dimensionering: "Vid planeringen av kvarteret öster om Otnäsvägen ägnar man speciellt uppmärksamhet åt att Strandpromenaden och parkområdet är trivsamt samt vid att byggandet passar in i Bredvikens miljö."

Partanen lämnade understödd av Louhelainen följande förslag till tillägg:

Till mål 1.1:s andra mening görs ett tillägg enligt följande: "Våningsytans dimensionering preciseras under planeringen."

Ordföranden föreslog understödd av Louhelainen Kimmo Oila till ordförande för invånarmötet.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om förslagen kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslagen, konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden hade godkänt dem enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande planläggningsmål för ändringen av detaljplanen Stenkarlen

1.1

Funktioner och dimensionering

Syftet med detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för att utöka antalet bostäder samt när- och lokaltjänster i Otnäs, som i nuläget har en betoning som arbetsplats-, undervisnings- och forskningsbaserat område. Målet är nybyggnad som omfattar omkring 150 000 kvadratmeter våningsyta, vilket kan skapa förutsättningar för cirka 3 000 nya invånare.

Våningsytans dimensionering preciseras under planeringen. Målet är också att möjliggöra en utökning av antalet arbetsplatser. Möjligheterna att hitta nya användningsändamål för de byggnader som bevaras utreds.

1.2

Stadsbild och dimensionering

Målet är en allt tätare stadsstruktur som bygger på hållbara färdssätt. Planområdet är centralt beläget intill goda kollektivtrafikförbindelser, så målet är en stadsmiljö som är tätare än den nuvarande. Det innebär att gatuutrymmet planeras så det blir urbant och högklassigt som gångmiljö. Öppna och synliga funktioner, även tjänste- och affärslokaler, placeras i byggnadernas lägre våningar på gatans sida och dessutom i området mellan Otnäsvägen och Bredvik också på havsstrandens sida. Byggnaderna ska bilda ett så tätt gaturum som möjligt och i anslutning till gatuområdena torg och öppna platser. Otnäsvägen och Björnholmsvägen ska framhävas som huvudgator och byggandet längs med dem ska vara högre. Eventuella höga byggnaders konsekvenser för stadsbilden utreds. Områdets status som en värdefull kulturmiljö och som en lokal helhet beaktas genom att de nya byggnaderna anpassas till den nuvarande byggda miljön. Vid planeringen av kvarteret öster om Otnäsvägen ägnar man speciellt uppmärksamhet åt att Strandpromenaden och parkområdet är trivsamt samt vid att byggandet passar in i Bredvikens miljö.

1.3

Trafik och parkering

I området planeras en högklassig miljö för gång och cykelåkning. Förbindelserna till kollektivtrafikens hållplatser ska vara tydliga. I planeringen understryks betydelsen av kvalitetsvägarna för cykling, de så kallade banorna. Områdets huvud- och matargator ska planeras så att de fungerar både för fordonstrafik och kollektivtrafik. I södra delen av Stenkarlen är målet strukturella parkeringslösningar (bergrum, källare, underjordiska utrymmen, utrymmen under gårdsdäck, parkeringsanläggningar) samt parkering längs med gatorna. Norr om Forskarstigen utreds behovet av att utveckla nuvarande parkeringslösningar på marknivå, med sikte på lösningar som förbättrar parkeringsplatsernas användningsgrad. Vid planeringen beaktas förutom Spårjokern också byggandet av och linjedragningen för Vetenskapsspårvagnen.

1.4

Grönområden

Vid planeringen av grönområdet beaktas kulturhistoriska värden, naturvärden samt invånarnas behov (till exempel lekpark). Antalet grönområdet och tjänster dimensioneras så att de betjänar det antal invånare som området kommer att ha. På strandområdet planeras avsnittet av den trivsamma och grönskande Strandpromenaden i Esbo mellan Otnäs till Kägeludden. Flygekorrarnas förbindelse genom området från Serviudden till Hagalund säkerställs. Inom planläggningen används en metod med grönytefaktor eller ett motsvarande ekodesignverktyg.

2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen och detaljplaneändringen och väljer Kimmo Oila till mötets ordförande.

Bilaga

- 1 220209c Stenkarlen, detaljplan, stadsstyrelsen 8.4.2024, rättad under sammanträdet
- 2 220209c Stenkarlen, bestämmelser, KH 8.4.2024, stadsstyrelsen 8.4.2024, rättad under sammanträdet
- 3 220209c Stenkarlen, uppdaterad detaljplan, stadsstyrelsen 8.4.2024, rättad under sammanträdet

- 4 220209 Kivimies kaavaselostuksen liitteet KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 5 220209 Kivimies kaavaselostus KH 8.4.2024, kokouksessa korjattu
- 6 220209c Stenkarlen, illustration, stadsstyrelsen 8.4.2024, rättad under sammanträdet

Tilläggsmaterial

För kännedom