

Fullmäktige 28.04.2025 § 48

§ 48

## **Godkännande av stranddetaljplanen Gillermossberget i stadsdel 84 Rödskog, område nr 715100**

Beredning och upplysningar:  
Miettinen Juha  
Ehrnrooth Essi  
Lehmus Ida  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Telefon 09 816 21

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsstyrelsen

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner stranddetaljplanen Gillermossberget i stadsdel 84 Rödskog, ritning nr 7522, daterad 4.9.2024 och ändrad 26.2.2025, område nr 715100.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

Med stranddetaljplanen anvisas två platser för fritidsbostäder i inlandet vid Vällskog Långträsk. Vid planeringen beaktas områdets skyddsvärden samt natur- och miljövärden. Antalet byggplatser per strandfastighet utgår från en granskning av stomlägenheten modifierad enligt strandlinjens längd.

Stranddetaljplanen omfattar två kvartersområden för fritidsbostäder (RA), ett nytt naturskyddsområde (SL-1) samt jord- och skogsbruksområden (M, MY, MY/s). Av dessa inkluderar MY- och MY/s-områdena särskilda miljövärden. Vid stranden finns en liten remsa vattenområde (W).

Kvartersområdena för fritidsbostäder är ca 4 000 m<sup>2</sup> och vardera har en bygg rätt på 200 v-m<sup>2</sup> för en fritidsbostad och 30 v-m<sup>2</sup> för en ekonomibyggnad. Fritidsbostäderna får i princip ha en våning. Körningen till kvartersområdena för fritidsbostäder anvisas längs planområdets södra kant, där det redan finns en gammal, smal väg.

Bastu- och ekonomibyggnaderna på stranden skyddas i detaljplanen.

Myren i planområdets mellersta del (ett litet skogskärr) samt en del av sluttningarna kring den anvisas som naturskyddsområde. Markägaren kommer att ansöka om ett skyddsbeslut.

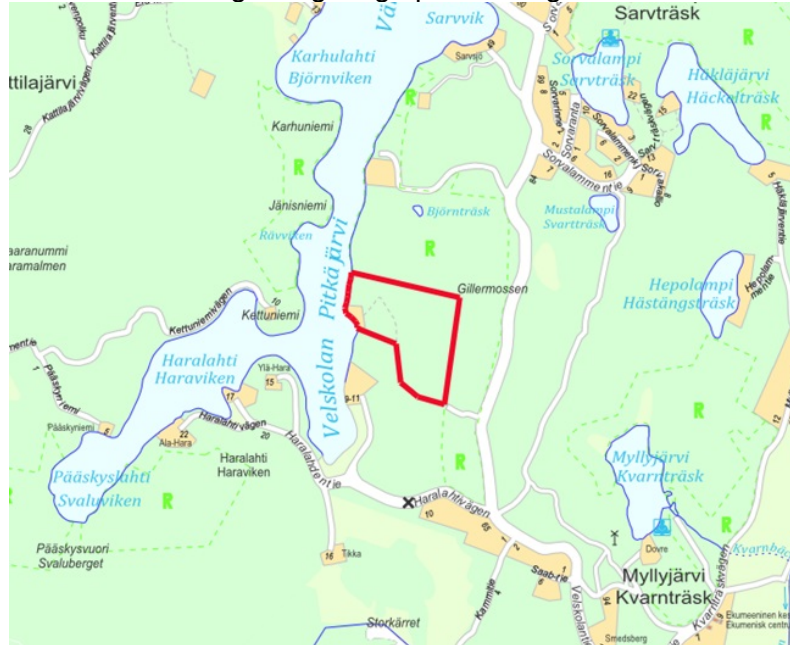
Strandzonen vid Vällskog Långträsk samt området norr om skogskärrat vid planområdets norra gräns anvisas som jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY). Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden och som utgör hotade naturtyper (MY/s) anvisas

för tre skogsområden. Även i de andra skogsbruksområdena (M) ska landskaps- och naturvärdena beaktas i skogsvården.

En rännil skyddas med beteckningen s-1. Rännilen är lokalt värdefull och viktig för naturens mångfald och därför skyddad enligt vattenlagen. Den rinner från ett vidsträckt myrområde till Vällskog Långträsk.

En lokal ekologisk korridor i nord-sydlig riktning anvisas med beteckningen eko-1. Vid planering, byggande och skötsel av området ska dess betydelse som ekologisk korridor beaktas

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Detaljplanen Gillermossberget omfattar kvarteren 84017–84018 samt skydds-, vatten- samt jord- och skogsbruksområden i stadsdel 84 Rödsog, ritning nr 7522, område nr 715100.

### Initiativ och aktualisering

Planläggningen av området har sökts av markägaren med en ansökan daterad 23.2.2019.

### Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 21.6.2023.

### Planområdets nuläge

Planområdet ligger på Vällskog Långträsk's sydöstra strand och omfattar fastighet nr 49-401-1-175. Planområdets areal är 10,74 hektar och strandlinjen cirka 200 meter. Området gränsar i norr till Naturaområdet i Noux (Jänisniemi-Björnträsk's naturskyddsområde) och i öster till Gillermossens naturskyddsområde. Söder om planområdet växer också skog.

Fastigheten är nästan helt obebyggd och består av bergig skogsmark. På stranden finns en bastubyggnad och en liten ekonomibyggnad. Till byggnaderna leder längs fastighetens södra gräns en gammal väg som är körduglig bara i början. Det finns inga andra byggnader eller vägar i området.

Fastigheten ägs av ett fastighetsaktiebolag.

## **Landskapsplan, generalplan och detaljplan**

### **Landskapsplan**

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050, i vilken Helsingfors etapplandskapsplan ingår. I landskapsplanen är planområdet rekreatiomsområde. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av förutsättningarna för att använda området för rekreation, områdets tillgänglighet, en tillräcklig utrustningsnivå samt miljövärdena tryggas. I planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet, områdets läge i det ekologiska nätverket och dess betydelse för naturens mångfald.

### **Generalplan**

I planområdet gäller generalplanen för Esbos norra delar, del I. I den är planområdet jord- och skogsbruksområde (MT). På området tillåts jord- och skogsbruk med beaktande av områdets naturvärden och rekreatiomsanvändning samt bostäder, produktionsbyggnader och ekonomibyggnader som betjänar detta. I området tillåts dessutom småskalig bebyggelse av glesbygdskaraktär.

I planområdet är Esbos generalplan 2060 anhängig. Utkastet till generalplan var offentligt framlagt 3.6–3.9.2024. I utkastet till generalplan har planområdet anvisats som jord- och skogsbruksområde (M) där ny bebyggelse av glesbygdskaraktär samt bostads-, produktions- och ekonomibyggnader som tjänar jord- och skogsbruk tillåts. Vid beviljande av bygglov för nybyggnad beaktas befintliga bostadshus och fritidsbostäder.

### **Detaljplan**

Planområdet saknar detaljplan och stranddetaljplan.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till stranddetaljplan för offentlig framläggning 18.9.2024. Förslaget till stranddetaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 7.10–5.11.2024. Under framläggningstiden lämnades fem utlåtanden eller ställningstaganden in.

I utlåtandena fästes bland annat uppmärksamhet vid tryggandet av räddningsverksamheten, åtskiljande av hotade naturtyper, skydd av bastu- och ekonomibyggnaderna på stranden samt en lokal ekologisk korridor.

Efter framläggningen gjordes på basis av utlåtandena och anmärkningarna följande ändringar i stranddetaljplanen:

- Byggnadsytan för nya fritidsbostäder utsträcktes närmare körförbindelsen för att uppfylla maximivståndet för räddningsfordon.
- Områdena med hotade naturtyper ändrades till MY/s för att skilja dem från MY-områdena.
- Område med särskilda miljövärden (MY) anvisades för en bergssluttningsområde norr om myren.
- Strandbastun och ekonomibyggnaden skyddas i stranddetaljplanen med beteckningen sr.
- En lokal ekologisk korridor i nord-sydlig riktning gavs beteckningen eko-1.

- Planbestämmelserna och planbeskrivningen uppdaterades och kompletterades.

### **Förslaget till detaljplan**

Stranddetaljplanen omfattar två kvartersområden för fritidsbostäder (RA), ett nytt naturskyddsområde (SL-1) samt jord- och skogsbruksområden (M, MY, MY/s). Av dessa inkluderar MY- och MY/s-områdena särskilda miljövärden. Vid stranden finns en liten remsa vattenområde (W).

Kvartersområdena för fritidsbostäder är ca 4 000 m<sup>2</sup> och vardera har en byggrätt på 200 v-m<sup>2</sup> för en fritidsbostad och 30 v-m<sup>2</sup> för en ekonomibyggnad. Fritidsbostäderna får i princip ha en våning. Körningen till kvartersområdena för fritidsbostäder anvisas längs planområdets södra kant, där det redan finns en gammal, smal väg.

Planområdets areal är 10,74 hektar.  
Den totala byggrätten är 400 v-m<sup>2</sup>.  
Planområdets exploateringsgrad är 0,004.

### **Utredningar och planer**

Följande utredningar har gjorts om området:

- Luontoselvitys kiinteistö Erica, 2018. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.
- Kulttuuriympäristöselvitys Velskolan Erica, 2019. A-Konsultit.
- Maisema-analyysi, 2019. MA-Arkkitehdit – Sitowise.
- Espoon uhanalaisten luontotyyppien kartoitus, 2020. Faunatica.
- Gillermosseninkallion ranta-asemakaavan vaikutukset Nuuksion Natura 2000 -alueeseen, 2022. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy.

### **Avgifter**

Sökandena har betalat de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 21.3.2025

### **Godkännande**

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

### **Fortsatt behandling**

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: 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 15.4.2025 § 116

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Olli Isotalo

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner stranddetaljplanen Gillermossberget i stadsdel 84 Rödskog, ritning nr 7522, daterad 4.9.2024 och ändrad 26.2.2025, område nr 715100.

## Beslut

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 26.02.2025 § 30

## Förslag

Föredragande  
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och ställningstagandena har lämnats om förslaget till stranddetaljplanen Gillermossberget, område nr 715100,

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till stranddetaljplanen Gillermossberget i stadsdel 84 Rödskog, ritning nr 7522, daterad 4.9.2024 och ändrad 26.2.2025, område nr 715100.

3  
meddelar sökanden att staden enligt 59 § i lagen om områdesanvändning kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 3 200 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, det vill säga 600 euro, sammanlagt 3 800 euro, efter att förslaget har godkänts.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 18.09.2024 § 119

## Förslag

Föredragande  
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för stranddetaljplanen Gillermossberget och beredningsmaterialet, område nr 715100,

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till stranddetaljplanen Gillermossberget och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 84 Rödskog, ritning nr 7522, daterad 4.9.2024, område nr 715100

3  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

**Förslag**

Föredragande  
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för stranddetaljplanen Gillermossberget och beredningsmaterialet, område nr 715100,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till stranddetaljplanen Gillermossberget och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 84 Rödsbog, ritning nr 7522, daterad 4.9.2024, område nr 715100

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

**Behandling**

Under diskussionens gång föreslog ordföranden understödd av Kemppi-Virtanen att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

**Beslut**

Stadsplaneringsnämnden  
bordlade enhälligt ärendet till nämndens sammanträde 18.9.2024.

**Beslutshistoria**

**Bilaga**

**Tilläggsmaterial**

- 715100b Gillermossberget, stranddetaljplan
- 715100b Gillermossberget, bestämmelser
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostus
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostuksen liitteet

**För kännedom**