

Fullmäktige 08.06.2026

Godkännande av en ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen samt ett markansvändningsavtal och ett föravtal i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220214

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

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, ändrad 4.6.2025, område nr 220214.

Behandling

Beslut

Redogörelse

Genom detaljplaneändringen möjliggörs en förtätning av de södra delarna av Otnäs med bostadsbyggande i närheten av spårtrafikens hållplatser. Gatu- och grönområdesnätverken i området planeras och byggs så de blir klarare för fotgängare och cyklister och löses in av staden. Stenkarlsvägen flyttas västerut. Gatan kapas av i norr och dess slutända vänds österut.

I norra delen av planområdet anvisas en park i öst-västlig riktning som kompletterar parken på den norra sidan som anvisats i detaljplanen Stenkarlen. Parken fungerar både som rekreationsled och som förbindelseled för flygekorrar. Söder om parken planeras ett daghem och söder om det en gång- och cykelbana. På den västra sidan finns det före detta brandinstitutets byggnad, där den på 1950-talet byggda delen på 2–3 våningar bevaras. Med detaljplanen möjliggörs olika användningsändamål för den, så att den skyddade byggnaden kan hållas i bruk. Öster om Stenkarlsvägen ligger Geologiska forskningscentralen GTK:s gamla huvudbyggnad, vars sex våningar höga gamla del från 1950-talet bevaras. Den delen får användas flexibelt. De övriga delarna av byggnaderna rivs. I planområdets södra del byggs kvartersområden för flervåningshus på båda sidorna av Stenkarlsvägen. I det sydöstra hörnet finns en byggnad på åtta våningar och norr om den en byggnad på sex våningar. I kvarterets västra kant finns ett lamellformat flervåningshus vars norra del har sex våningar och södra del åtta våningar. Våningstalet är alltså högre i kvarterets södra del. I det östra kvarteret finns två lamellformade flervåningshus på sex våningar och två på åtta våningar samt ett punkthus på sex våningar. De lägre lamellformade byggnaderna ligger på den norra sidan av det

östra kvarteret. Bostadsbyggnaderna anpassas till sin framtoning till RKY-området.

Parkeringen placeras till största delen utanför området i centraliserade parkeringsanläggningar i bergrum. I området planläggs parkering under gårdsdäck i det västra kvarteret. Gården i östra kvarteret är markburen. På det före detta brandinstitutets bakgård planeras bilplatser. I övrigt tillåts bara ett fåtal bilplatser på gårdarna. På gatorna i området planeras allmän parkering som betjänar trafiken till och från daghemmet samt besökare.

Områdets naturvärden, det vill säga tornseglare, flygekorrar och fladdermöss som häckat i den byggnad som ska rivas, beaktas i planeringen. Tornseglarnas bon har avlägsnats ur byggnaden med specialtillstånd, i vilket det ingick ett villkor att konstgjorda bon för tornseglarna ska byggas i den del av byggnaden som bevaras. Den nya häckningsplatsen skyddas i detaljplanen.

Planområdets areal är 3,68 hektar och den totala byggrätten är 44 450 v-m². I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten i planområdet med 12 450 v-m². Planområdets kalkylerade invånarantal ökar med cirka 650 invånare. (1 invånare per 50 v-m²). Siffran bygger på ett antagande om att det kan placeras studentbostäder väster om Stenkarlsvägen i den befintliga detaljplanen. För närvarande finns det dock inget boende i området, vilket innebär att invånarantalet kalkylmässigt kan stiga med cirka 820 invånare jämfört med nuläget.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen omfattar en del av kvarter 10014 i stadsdel 10 Olars, ritning nr 7516, område nr 220214.

Initiativ och aktualisering

Planläggning av området söktes av markägarna 4.03.2019 och 6.3.2019. 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 15.03.2019.

Planområdets nuläge

Planområdet omfattar södra delen av Stenkarlens område i södra Otnäs. Ursprungligen byggdes området för forskningslaboratorier. Planområdet omfattar fastigheterna på adresserna Stenkarlsvägen 1 och Stenkarlsvägen 2. Stenkarlens område omfattar olika tidsmässiga skikt, men dess allmänna framtoning är enhetlig. Området är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

Områdets allmänna framtoning är varierande. Å andra sidan domineras området av stora, vindlande byggnader med hög barriäreffekt och stora parkeringsplatser belagda med asfalt, men de är omgivna av trädbestånd och annan växtlighet, så det allmänna uttrycket är lummigt. Ytformerna i området är långsluttande. Den högsta punkten, +14,7 m.ö.h., är en liten öppen klippa i norra delen av området. Terrängen sluttar mot öst och söder. I söder är marknivån cirka 12,0 m.ö.h. och i öster 8,0 m.ö.h.

De största enhetliga trädbevuxna områdena ligger på norra sidan, söder om Forskarstigen. De är skogar med blandat trädbestånd, som främst består av tall, gran och björk. Gårdsområdena runt byggnaderna är i huvudsak gräsbevuxna. Största delen av trädbeståndet på gårdarna är typiska skogsträd, såsom tall, björk eller gran. En del är planterade parkträd, som lönnar. Dessutom har buskar planterats i stora grupper. Landskapsbilden i området har förändrats avsevärt i synnerhet under åren 1950–1980, då naturskogarna ersattes med den byggda stads- och campusmiljön. Byggnaderna i området har anpassats till den skogiga och delvis bergiga terrängen. Smalare skogsremсор finns mellan byggnaderna. Trots att byggandet har minskat de enhetliga skogsområdena framhävs området gröniska i synnerhet på sommaren. Byggnaderna stiger inte över trädkronorna.

Två naturutredningar har gjorts om området (Faunatica, 2019 och Faunatica, 2024). I utredningen från år 2019 fann man inga betydande naturvärden i planområdet. Det rekommenderades att de befintliga naturområdena skulle bevaras, bland annat för att skydda fåglarna. I utredningen från år 2024 konstaterades det att skogen i norra delen av området lämpar sig för flygekorren och att det är motiverat att bevara den. I byggnaden som ska rivras upptäcktes dessutom ett häckningssamhälle för den mycket hotade tornseglaren. I utredningen föreslogs det att det kan vara möjligt att locka tornseglarna att häcka i holkar som placeras i de byggnader som bevaras. Rivningen av byggnaden krävde specialtillstånd av närings-, trafik- och miljöcentralen och rivningen främjades genom en separat process. Markägaren ansökte om och fick tillstånd av närings-, trafik- och miljöcentralen att avvika från skyddet av fåglarna. Under våren 2025 förstördes de fågelbon som fanns i byggnaden och tillträde till dem förhindrades. Naturvårdslagen utgör alltså inte längre ett hinder för rivning av byggnaden. I den byggnad som bevaras installerades boholkar i enlighet med specialtillståndet.

Dessutom har två utredningar om flygekorrar gjorts om området (Faunatica, 2018 och Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021). I utredningen från år 2018 upptäckte man i skogsdungen bredvid Forskarstigen ett eventuellt bo och under träden flygekorrspillning. I utredningen år 2021 upptäcktes inget bo. Det fanns dock fortfarande spillning under träden. Skogsdungen intill Forskarstigen identifierades som en led som lämpar sig för flygekorren. I en utvärdering av en gynnsam skyddsnivå för flygekorrpopulationen i Otnäs (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019) konstateras det att artens skyddsnivå i Otnäs inte är gynnsam, eftersom populationen är för liten och det är osäkert hur arten rör sig mellan Otnäs och angränsande områden. Dessutom finns det risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka hur väl lederna bevaras långt in i

framtiden. Trots att arten nu förekommer i Otnäs är skyddsstatusen på lång sikt inte säker.

De två byggnadshelheterna i området är placerade enligt ett koordinatsystem som är parallellt med gatorna. Byggnadernas former varierar och består av flera flyglar och hallformade delar. Det finns höjdskillnader mellan de olika delarna. Byggnaderna har successivt utvidgats efter behov och har tidsmässiga skikt. I östra delen finns dessutom ett separat garage som betjänar Stenkarlsvägen 1.

Öster om Stenkarlsvägen, på adressen Stenkarlsvägen 1, finns en helhet som uppförts som Geologiska forskningscentralen år 1955 och som har utvidgats i olika skeden ända fram till år 2004. År 1955 byggdes samtidigt ett garage i rödtegel med sadeltak. Byggnaden är av rödtegel, med undantag av det år 2004 byggda auditoriet som är överdraget med svarta stenskivor, och största delen av byggnaden har sadeltak. Helheten bildar en massa på två stapelformer med fem–sex våningar i nord-sydlig riktning som förenas av en lägre byggnadsdel med två våningar. Dessutom sticker lägre flyglar med två våningar ut ur de stapelformade byggnadsdelarna. Delarna som byggdes under den första och andra byggfasen har skyddats genom detaljplanen. Dessutom omfattar skyddsbeteckningen det ovanliga auditoriet som byggts år 2004. Den ursprungliga byggnaden ritades av Eva Larkka. Den andra byggnadsfasen ritades av Tuula Vainio. Byggnadsfasen år 2004 ritades av arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen. För närvarande står byggnadshelheten vid Stenkarlsvägen 1 nästan tom. I lokalerna verkar temporärt några hyresgäster och utnyttjandegraden är enligt markägaren under 10 procent. Byggnaden är enligt markägaren dåligt uthyrbar på grund av lokalernas dåliga skick.

På Stenkarlsvägen 2 finns en byggnadshelhet från år 1956 som ursprungligen byggdes som en skola för brandbefäl. Den utvidgades år 1972 och 1996. Byggnaden för den första fasen ritades av Tarja Salmio-Toiviainen och Esko Toiviainen. Utbyggnaden år 1972 ritades av Matti E. Hirvonen. Den ursprungliga byggnadshelheten från 1950-talet bestod av skol- och inkvarteringsflyglar, en materielhall och slangtorkningstorn. Senare kompletterades helheten med en ny huvudbyggnad och en utvidgning av materielhallen. Slangtorkningstornet byggdes också om. Den ursprungliga delen från 1950-talet är skyddad, liksom det år 1972 ombyggda slangtorkningstornet och den nya huvudbyggnaden från samma år. På adressen Stenkarlsvägen 2 finns bland annat en restaurang, inkvarteringsföretaget Forenom och tillfälligt Otnäs brandstation. Enligt markägaren är utnyttjandegraden för byggnadshelheten för närvarande god.

Planområdets byggnadshelheter är stora och besökare kommer till dem från flera olika riktningar – från Karlfolksvägen, Stenkarlsvägen och Betongblandargränden. I mitten av området löper i nord-sydlig riktning Stenkarlsvägen, som stängdes för genomfartstrafik med bil med detaljplanen Stenkarlen som ligger i norr. Från Stenkarlsvägen kör bilister till planområdets parkeringsplatser. I området finns en ramp till en bergrumsparkering, som kallas Kivimiesparkki. Till rampen kommer bilister längs med Betongblandargränden. Till Stenkarlsvägen och Betongblandargränden kommer man från Karlfolksvägen i söder. Norr om planområdet löper gång- och cykelvägen Forskarstigen i öst-västlig riktning.

Riksmål för områdesanvändning

Genom ändringen av detaljplanen kompletteras samhällsstrukturen i södra Otnäs, samtidigt som området får mer bostäder och ett daghem

invid goda kollektivtrafikförbindelser. Genom planen i närheten av snabbspårvägen och metrons hållplatser stöds kollektivtrafikens verksamhetsförutsättningar.

Det planerade bostadsbyggandet stöder sig på den offentliga spårtrafiken och centraliserade parkeringslösningar. Området ligger i närheten av två knutpunkter inom spårtrafiken, Otnäs och Kägeludden.

För området skapas ett bättre nätverk av gångvägar som möjliggör smidig passage till snabbspårvägens hållplatser. Det går att ta sig smidigt genom området i öst-västlig riktning mellan daghemmet och bostadskvarteren.

I planområdet finns inga delar av nationellt betydande trafik- eller kommunikationsnät.

Störningar i miljön och anpassning till klimatförändringen beaktas i planbestämmelserna.

Området planeras så att gårdarna och de förbindelser som går genom området endast kan användas av fotgängare och cyklister. Biltrafiken är avskild till gatornas körbanor. Till det omgivande nätet av gång- och cykelvägar ansluter man sig från de leder som går längs med gatorna eller längs med gång- och cykelbanan som följer Stenkarlstigen. Stenkarlsvägen saknar genomfart. Trafiken till den minskas genom att största delen av parkeringen placeras i centraliserade parkeringsanläggningar i bergrum.

Genom planen tryggas flygekorrens förbindelseled i södra Otnäs. Samtidigt ser man till att grönområdet och lekparken nära det nya bostadsområdet blir tillräckligt stora.

Av de gamla byggnaderna från 1950–1970-talen, som inte längre används, bevaras de kulturhistoriskt mest värdefulla delarna, såsom det gamla brandinstitutets äldsta del och av den före detta Geologiska forskningscentralen den del som byggdes på 1950-talet.

Området har utformats så att det kan anslutas till fjärrvärmenätet, där Caruna håller på att utveckla fler metoder för förnybar energi. I området finns ingen samhällsteknik som är viktig med tanke på samhället.

Landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050 som inkluderar Helsingfors etappplansplan. Planområdet är i landskapsplanen en zon för utveckling av tätortsfunktioner och ligger intill Otnäs och Hagalund, som enligt beteckningen är nationellt värdefulla kulturlandskap. I området finns också en beteckning för metron.

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 har också betecknats som stadsbildsmässigt värdefullt område.

Esbos generalplan 2060 är anhängig i planområdet. Generalplanen gäller hela Esbo. Utkastet till generalplan var offentligt framlagt 3.6–

3.9.2024. I utkastet till generalplan ligger planområdet i ett kvartersområde som domineras av flervåningshus (AK).

Detaljplan

I området gäller detaljplanerna 220704 Stenkarlen (lagakraftvunnen 2.6.2004) och 220718 Stenkarlen, detaljplaneändring (lagakraftvunnen 19.8.2009).

I de gällande detaljplanerna är området en del av YO/s-kvarteret 10014. Kvarteret är avsett för undervisnings- och forskningsverksamhet. Miljöns karaktär bevaras. I området tillåts också småskalig laborieverksamhet i anslutning till undervisnings- och forskningsverksamhet. Till väster om Stenkarlsvägen, i det gamla brandinstitutets område, är det dessutom tillåtet att placera studentbostäder och internat.

Byggnadshelheten vid det före detta brandinstitutet på Stenkarlsvägen 2 är skyddad med undantag för garagen, det vill säga den skyddade delen omfattar den äldsta delen från 1950-talet och slangtorkningstornet som byggdes på 1970-talet samt den nya huvudbyggnaden. Byggnadshelhetens byggrätt är 6 600 v-m². På gården öster om byggnadshelheten är det tillåtet att bygga en ny sex våningar hög byggnad och i anslutning till den en bergrumsparkering med två våningar. För nybyggnaden har det anvisats en byggrätt på 5 400 v-m². De omgivande områdena ska planteras.

Av byggnadshelheten där den före detta Geologiska forskningscentralen låg är den äldsta delen från 1950-talet skyddad, inklusive de lägre flyglarna, liksom den första utbyggnaden som byggdes åren 1968–1970 och auditoriet som byggdes år 2004. De andra delarna är inte skyddade. Byggnadshelhetens byggrätt är 20 000 v-m². I planen är det tillåtet att bygga en ny parkeringsanläggning med sex våningar. Fyra av våningarna får byggas ovan och två under markytan. I planen ingår dessutom parkering ovan jord runt byggnaderna. I nordöstra hörnet anvisas en ramp ner till parkeringsanläggningen.

Den totala byggrätten i de gällande detaljplanerna är 32 000 v-m².

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd om detaljplanen enligt 66 § i markanvändnings- och bygglagen ordnades 01.3.2019.

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var framlagt 17.2–18.3.2025 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Tre anmärkningar, fem utlåtanden och fem ställningstaganden lämnades in under framläggningstiden.

Anmärkningar

Om planförslaget inkom tre anmärkningar, en av dem från Senatfastigheter och två från privatpersoner. Anmärkningarna gällde bevarandet av de nuvarande byggnaderna av klimat- och resursskäl, bevarandet av kulturmiljön och skyddandet av byggnaderna, planbeskrivningen, det nya byggandet samt lösningar för trafik och parkering.

Det framfördes önskemål om att byggnaderna skulle bevaras för att minska på klimatutsläppen och resursförbrukningen samt för att bevara

kulturarvet. Det framfördes önskemål om att staden skulle söka ny användning för byggnaderna, även om detta förutsätter att byggnaderna ändras och att till exempel ett daghem skulle placeras i en av de gamla byggnaderna i stället för i en ny byggnad. Avskaffandet av byggnadernas skyddsstatus ifrågasattes också. Det är svårt att hålla byggnaderna i bruk bland annat på grund av hurdana lokalerna är och deras reparationsbehov. En del av byggnaderna används för närvarande med stöd av en låg hyresnivå, men hyresnivån möjliggör inte bland annat reparation av byggnaderna, vilket utgör en utmaning på lång sikt. Möjligheten att placera ett daghem i en av de gamla byggnaderna har undersökts, men till slut konstaterade affärsverket Esbo lokaler att det finns för många risker förknippat med detta. De skyddade byggnader vars rivning planeras utgör vardaglig bruksarkitektur och är inte de mest representativa objekten för sina byggnadstyper eller tidsperioder.

Enligt anmärkningarna bör man inte avsiktligt sträva efter att göra Otnäs till ett livskraftigt, mångsidigt område, utan det borde bevaras plats för eventuella framtida behov av att utvidga forsknings- och undervisningsverksamheten. Forskningsverksamheten har dock ändrat karaktär och det finns inte längre behov av lokaler av det slag som var aktuellt när Stenkarlens område byggdes. Aalto-universitetet och Teknologiska forskningscentralen VTT har koncentrerat sin verksamhet till andra håll och sålt fastigheter. Ingenting av dessa aktörer har ett behov av att använda byggnaderna i Stenkarlsskogen eller själva området. Även i det nya utkastet till generalplan har området anvisats som ett flervåningshusdominerat AK-område.

Enligt en anmärkning fanns det brister i planbeskrivningen, och avvecklingen av skyddet samt beskrivningen av de nuvarande byggnaderna bör kompletteras. Planbeskrivningen kompletterats utifrån responsen med en noggrannare beskrivning av de nuvarande byggnaderna och användningen av dem. Grunderna för skyddet och avvecklingen av skyddsbezeichnungarna beskrivs likaså mer ingående än tidigare i beskrivningen och utlåtanden.

Byggandet av nya byggnader bör enligt en anmärkning styras noggrannare än tidigare. Bland annat framfördes önskemål om bestämmelser om symmetriska sadeltak, takskägg och takåsarnas riktning. Det framfördes önskemål om att punkthuset vid korsningen mellan Stenkarlsvägen och Karlfolksvägen skulle slopas, åtminstone om det har plant tak. Det önskades också att byggnaderna skulle förutsättas ha ett smalare stomdjup och ett ekologiskt byggnadssätt, såsom självdragsventilation, ekologiska material och återanvända byggnadsdelar. Det önskades att bestämmelsen som förutsätter konverteringsflexibilitet utsträcks till byggnaderna i större utsträckning. Utifrån responsen tillades bestämmelser om takåsarnas riktning och bestämmelsen om konverteringsflexibilitet har utvidgats. Punkthuset nära Karlfolksvägen har sadeltak, liksom de övriga nya bostadshusen.

I anmärkningarna framfördes en åsikt om att biltrafiken på Stenkarlsvägen inte bör stoppas. För anslutningarna till Karlfolksvägen önskades upphöjda övergångsställen och dessutom önskades en granskning av planbeteckningen för den ramp som leder ner i bergrumsparkeringen och som ägs av Senatfastigheter. I planlösningen har man valt att bryta av Stenkarlsvägen för att förbättra förutsättningarna för gång och cykling och för att öka trivseln. Karlfolksvägen är inte en del av planområdet, men en höjning av övergångsställena kan undersökas när Karlfolksvägen planeras. Planbeteckningen för rampen som ägs av Senatfastigheter har ändrats från gata till park.

Helsingforsregionens miljötjänster HRM

Enligt Helsingforsregionens miljötjänster HRM ska avfallsanläggningarna placeras på sådana platser att de inte stör gårdens funktioner, är farliga eller orsakar onödig trafik på gårdarna och dessutom ska gårdsdäckens bärighet beaktas. Vid planeringen har man redan tidigare beaktat dessa faktorer genom att placera avfallsanläggningarna vid gårdarnas kanter för att undvika servicekörning.

Esbo stads miljövård

Anläggningen med miljö tillstånd vid Stenkarlsvägen 4 ska beaktas vid planeringen och dess inverkan på buller och luftkvalitet ska bedömas. Häckningsplatsen för tornseglare som finns i byggnaden ska att rivas bör beaktas. Rivning av byggnaden förutsätter specialtillstånd eftersom byggnaden är skyddad. Enligt ställningstagandet ska planbestämmelsen för att minska risken för fågelkollisioner utvidgas att gälla också ytor utöver de omfattande glasytorna. I planen ska dessutom fladdermöss samt flygekorrans förbindelseled och habitat beaktas bättre än tidigare. I planbeskrivningen bör dessutom klimateffekterna bedömas på ett mer heltäckande sätt.

I planen har man beaktat anläggningen med miljö tillstånd, och dess inverkan på planområdets luftkvalitet har utretts genom partikelmodellering. Häckningsplatsen för tornseglarna har tagits bort med undantagslov av närings-, trafik- och miljöcentralen och i enlighet med tillståndsvillkoren har det byggts konstgjorda boholkar för fåglarna på väggen till den byggnad som ska bevaras. Bestämmelsen om risken för fågelkollisioner har utvidgats till övriga glasytor och vid planeringen av området har fladdermöss och flygekorrar beaktats bättre. Planbeskrivningens bedömning av klimatkonsekvenser har kompletterats med både kvalitativ och kvantitativ bedömning.

Stadsteknikcentralen

Stadsteknikcentralen framför en önskan att planen inte ska förplikta till förverkligande av konst och att bergumsparkeringens ramp inte ska ligga i gatuområdet. Till följd av ställningstagandet har skyldigheten att genomföra konst slopats. På grund av responsen har rampen anvisats till parken, vilket gör det lättare att administrera den.

Caruna Esbo

På basis av Carunas plan bör två parktransformatorer anvisas för planområdet. Planområdet är dock en tät stadsmiljö som inte rymmer transformatorstationer utomhus. Transformatorerna kommer att placeras inne i byggnader.

Esbo stadsmuseum

Stadsmuseet anser att skyddet av byggnader inte bör minskas, med undantag för utbyggnaden av Geologiska forskningscentralen från år 2004 samt slangtorkningstornet som byggdes på 1970-talet och som är i dåligt skick. Stadsmuseet anser att förutsättningarna för skydd inte har förändrats sedan den tidigare detaljplanen från år 2009. Dessutom anser Stadsmuseet att rivning av byggnaderna är skadligt ur en klimatsynpunkt.

Under planändringsprocessen har skyddet av byggnaderna omvärderats. Möjligheten att placera ett daghem i en av de befintliga skyddade byggnaderna undersöktes, men slutligen konstaterade Esbo

lokaler att det ingår för stora risker i det. Byggnaderna är för närvarande underutnyttjade trots en låg hyresnivå, vilket inte är en realistisk lösning på lång sikt. Enligt markägaren har det varit svårt att hitta användare för byggnaderna. Dessutom har byggnaderna strukturella problem och Geologiska forskningscentralens flygel från 1970-talet är i dåligt skick och har därför inte kunnat användas åtminstone sedan år 2013. Användningen av området har förändrats och det finns inte längre något behov av en likadan användning som förr. Universitetet och VTT har koncentrerat sin verksamhet till andra platser. I utredningarna om kulturmiljö och byggnadshistorik beskrivs det att byggnaderna representerar vardaglig bruksarkitektur.

Den tvåvåningsflygel som ingick i den ursprungliga byggnadsfasen från år 1956 är av underordnad betydelse i förhållande till den sex våningar höga huvudsakliga byggnadsmassan. Dess fönsterindelning skiljer sig också från huvudmassan. Utbyggnaden av den första fasen, från 1970-talet, avviker från den övriga byggnadshelheten genom sitt plantak och sin fönsterutformning. Dessutom är den i dåligt skick. Utbyggnaden av brandinstitutet från 1970-talet är till utseendet vardaglig bruksarkitektur och en tidsmässigt typisk anläggningsbyggnad, och dess kulturhistoriska värden når inte upp till nivån för den ursprungliga byggnaden från år 1956.

Västra Nylands räddningsverk

Räddningsverksamhetens behov bör enligt räddningsverket tryggas vid planeringen. Dessa har redan beaktats vid planeringen.

Fortum

Fortum erbjuder fjärrvärme och fjärrkyla i området. Utlåtandet antecknades för kännedom.

Affärsverket Esbo lokaler

Planlösningen är i övrigt lyckad, men det gröna tak som i planbestämmelserna anvisats daghemmet strider mot Esbo stads mål för ekonomisk hållbarhet. Det gröna tak som krävs i detaljplanen överensstämmer dock med den av stadsplaneringsnämnden godkända visionen för gröna tak.

Sektorn för fostran och lärande

På grund av den ökning av invånarantalet som planen innebär och bostadsbyggandet i de omgivande områdena behövs ett nytt daghem, vilket möjliggjorts genom planen. Ställningstagandet antecknades för kännedom.

Västmetron

Med tanke på metron finns det inga hinder för byggandet, men vid den fortsatta planeringen ska metron beaktas genom syner, mätningar och avtal om brytning med Länsimetro Oy. Utlåtandet antecknades för kännedom.

Närings-, trafik- och miljöcentralen

Detaljplanen avviker från generalplanen, vilket ska motiveras i planbeskrivningen. Enligt närings-, trafik- och miljöcentralen har de byggnader som är viktigast med tanke på områdets kulturhistoria skyddats i planen, även om områdets skiktade struktur utarmas. Rivningen av byggnaden där det hittats tornseglarbron kräver enligt

närings-, trafik- och miljöcentralen en avvikelse från naturvårdslagen, vilket måste utredas under planprocessen. Objekt som tryggas i naturvårdslagen ska antecknas i planen. Planlösningen gör det möjligt att buller sprids till bostadskvarterens gårdar, och på Karlavägen bör man se över åtgärder som förebygger buller. Klimatkonsekvenserna bör också bedömas noggrannare och det bör säkerställas att de nya byggnaderna är mer hållbara än de tidigare byggnaderna.

Detaljplaneändringen följer generalplanen. Markägaren har ansökt om och fått tillstånd att avvika för naturvårdslagen för att förstöra tornseglarnas bon och åtgärderna har redan vidtagits. De konstgjorda boholkar som byggts som förutsättning för tillståndet skyddas genom planen. Vid planeringen av kvarteren har områdets kulturhistoriska karaktär beaktats. För att förbättra bullersituationen på Karlfolksvägen har man granskat möjligheten att sänka hastighetsbegränsningen. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer heltäckande klimatkonsekvensbedömning. Uppmärksamhet har ägnats åt de nya byggnadernas hållbarhet genom att kräva till exempel konverteringsflexibilitet och ljusstillgång i bostäderna. De författningar som styr byggandet förutsätter dessutom högklassiga lösningar och hållbarhet av byggnaden.

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes tog inte ställning till planen.

Efter framläggningen har följande ändringar gjorts i planen:

- Kvarternsnumren ändrades eftersom det kvartersnummer som angavs i planen redan användes på annan plats.
- I det västra kvarteret ändrades pp/h-markeringen, som möjliggör gång, cykling och servicekörning, till en pp/t-markering, som gör det möjligt att som planerat köra till tomten där den byggnad som bevaras står.
- Till de bestämmelser som styr stadsbilden fogades en punkt enligt vilken våningarna på marknivå ska behandlas på ett sätt som avviker från andra delar av fasaden. Målet är att öka småskaligheten och göra området trivsamt för fotgängare.
- Till planen har det fogats riktlinjer som anger riktningen på takåsarna för nya byggnader.
- Beteckningen eko-1 har preciserats utifrån en ny tolkning av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland så att flygekorrarnas fortplantningstid är 15.3–31.7.
- Vid gatorna finns en separat eko-2-beteckning.
- Beteckningen för användningsändamålet för rampen vid Betongblandargränden har ändrats till park.
- I det västra kvarteret krävs att bilplatser för invalidfordon placeras under gårdsdäcket, så att de kan användas lika lätt som övriga bilplatser.
- Bestämmelsen om konst har på begäran av stadsteknikcentralen ändrats så att den är möjliggörande i stället för förpliktande.
- De konstgjorda boholkarna som byggts för tornseglarna har skyddats i planen. De har beteckningen s-1. Den tidigare s-1-bestämmelsen om att bevara landskapet ändrades till s-2.
- Bestämmelsen om att minska risken för fågelkollisioner har uppdaterats så att glasytor beaktas i större utsträckning än tidigare.
- Till planen har det fogats en bestämmelse om beaktande av fladdermöss.
- Bestämmelsen som förutsätter förvandlingsflexibilitet av byggnader har utvidgats till att gälla både bottenvåningar och bostäder i nya byggnader.
- Flexibilitet har införts i genomförandet av de västliga byggnadsmassorna i västra kvarteret genom att anvisa dem en gemensam bygggrätt.

Förslaget till ändring av detaljplanen

Kvartersområdena

I planen anvisas två kvarter för flervåningshus (AK), ett kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO) för ett daghem samt ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (KL-1) för det före detta brandinstitutets byggnad. Bostadskvarteren ligger på båda sidor av Stenkarlsvägen, i områdets södra del. Daghemmet ligger i områdets nordöstra hörn och det före detta brandinstitutets kvarter i nordvästra hörnet.

I det västra kvarteret för flervåningshus (AK) anvisas ett hus med sex våningar och i det sydvästra hörnet ett hus med åtta våningar. På östra sidan anvisas ett flervåningshus med sex våningar i dess norra ända och i övrigt åtta våningar. Mellan dem finns ett gårdsdäck under vilken det byggs en parkeringshall. Bilarna kör in i parkeringshallen genom byggnaden, från Stenkarlsvägen. Parkering kan också placeras utanför kvarteret, till exempel i bergrumsparkeringen i Kägeludden. Gårdens höjdnivå anpassas till den omgivande markytan. På södra sidan kvarstår en del av gården som direkt ligger ovanpå marken, där man bevarar det nuvarande äldre trädbeståndet. Genom området löper Stenkarlstigen som betjänar kollektivtrafiken. Körningen till gården sker från nordost. Det är också möjligt att komma till gården vid det före detta brandinstitutet via samma trafikled.

I det östra kvarteret för flervåningshus (AK) anvisas en byggnadsyta för den del av Geologiska forskningscentralen som ska bevaras och för fem nya byggnader. I byggnaden som bevaras möjliggörs boende, affärslokaler och kontorslokaler, medan dess fasader och yttertak skyddas. I sydvästra hörnet av kvarteret placeras ett punkthus med sex våningar. De övriga fyra byggnaderna ska ligga öster om byggnaden som bevaras, så att de nordligare byggnaderna har sex våningar och de sydligare åtta våningar. Parkeringen placeras i ett bergrum under storkvarteret Stenkarlen, med undantag av några bilplatser för invalidfordon utanför byggnaden som bevaras. Körningen till gården sker via Karlfolksvägen och Betongblandargränden. Byggnaderna har placerats så att det trädbestånd som finns på gårdarna i mån av möjlighet kan bevaras, och det trädbestånd som är avsett att bevaras har anvisats på plankartan.

De nya bostadsbyggnaderna är till sin form långa och böljande, med undantag av punkthuset. Byggnaderna får sadeltak och deras fasader är huvudsakligen av rött tegel. Till utseendet har byggnaderna anpassats till omgivningen och till byggnaderna som bevaras. I det västra kvarteret ska 30 procent och i det östra kvarteret 40 procent av bostäderna vetta i minst två olika riktningar. Syftet med bestämmelsen är att bostäderna blir trivsamma och ljusare.

Det gamla brandinstitutet får användas som affärs- eller kontorslokaler (KL-1). Genom planen tillåts också produktions- och forskningslokaler med liten miljöpåverkan. Den äldsta delen av byggnaden bevaras och dess fasader och yttertak skyddas. Vid kvarterets norra kant bevaras en skogsdunge. Körningen till byggnadens gård har planerats med hjälp av gemensamma arrangemang via Stenkarlsvägens ända längs med Stenkarlstigen, från samma ställe varifrån man kör till bostadskvarterets gård.

För daghemmet anvisas ett kvarter för undervisningsbyggnader (YO). Utgångspunkten är att området är planerat för stadens behov. Daghemmet kan byggas i tre våningar. Byggnaden är planerad i östra

sidan av kvarteret så att gården ligger på den västra sidan. Ett riktgivande planeringsområde har anvisats för den västra kanten. Trafiken till och från daghemmet skulle ske från vändplatsen i slutet på Stenkarlsvägen, där det har planerats bilplatser. Personalens bilplatser är placerade på den östra sidan av kvarteret, där också servicetrafiken har ordnats. En del av bilplatserna kan också placeras utanför fastigheten. Avsikten är att bilplatser ska placeras i en bergrumsparkering under Stenkarlen.

Rekreations- och skyddsgrönområden

På den norra sidan av området bevaras en skogsdunge. Den anvisas som park (VP). Ett trädbestånd som är landskapsmässigt betydande bevaras med en s-2-beteckning. Området fungerar också som förbindelseled för flygekorrar, vilket har anvisats med beteckningen eko-1. Norr om området löper i öst-västlig riktning Forskarstigen, vars rekreativvärde parken stöder.

Öster om Stenkarlsvägen planeras en lekpark (VK) som i större utsträckning betjänar Otnäs och andra närområden. I parken planeras olika slags lekaktiviteter, men avsikten är också att bevara det befintliga trädbeståndet i stor utsträckning i södra delen.

Parken och lekparken bildar tillsammans en ny stadsdelspark i enlighet med rekreativvisionen för Stor-Hagalund år 2050. Den är ett centrum för det sociala livet och stärker områdets identitet. Funktionerna betjänar flera användar- och åldersgrupper.

Grönområden är avsedda för stadens behov.

Tjänster

I området byggs ett daghem som i regel är avsett för stadens bruk. Dessutom är det möjligt att bygga affärslokaler i de byggnader som bevaras. I området byggs också en lekpark, dit besökarna också kommer från omgivande områden, och grönområdena i norra delen betjänar närrekreation.

Planområdet stöder sig till stor del på närområdenas tjänster, som finns i Otnäs centrum, Hagalund och i framtiden också närmare vid Betongblandargränden och Otnäsvägen.

Samhällsteknisk försörjning

Områdets kommunal teknik är färdigbyggd. I och med planen förnyas kommunal tekniken bland annat på grund av flyttningen av Stenkarlsvägen. Flyttningen av gatan förutsätter bland annat att fjärrvärme-, bruksvattens- och dagvattenledningar flyttas. Kommunal tekniken dimensioneras för antalet användare enligt den nya planen.

Trafik

Fordonstrafik

Syftet med planeringen är att göra de centrala delarna av Stenkarlens område fotgängarorienterade, så att mängden biltrafik är liten. Biltrafiken genom området hålls på matargatorna i områdets kanter.

Stenkarlsvägen, som ligger i planområdet, övergår till staden och den flyttas cirka tio meter västerut. Genomfarten via gatan mellan Bergsmansvägen och Karlfolksvägen upphör. Vid daghemskvarteret

vänder gatan österut och slutar vid ett parkeringsområde och en vändplats som betjänar trafiken till och från daghemmet. Det planeras allmänna bilplatser längs med gatan.

Öster om körbanan planeras nya parallella gång- och cykelbanor.

Gatorna som omger planområdet, det vill säga Karlfolksvägen och Betongblandargränden, har planerats om. Dessa gator ingår inte i detaljplaneändringen Stenkarlsskogen, som nu är aktuell. Vid dem finns dock tomtanslutningar till de planerade kvarteren inom planområdet. De nya gatuarrangemangen har således beaktats i planens kvartersplan.

Vid planeringen av Karlfolksvägen har det beaktats hur kvalitetscykelvägen placeras längs med gatan. Vid gatans norra kant har det reserverats tillräckligt med utrymme för parallella gång- och cykelbanor. Längs med gatan planeras också allmänna bilplatser som betjänar gästparkeringen i de kommande bostadskvarteren. Gatan förblir en lokal matargata, som erbjuder en förbindelse från Granövägen över Ring I till Hagalund.

Betongblandargränden har planerats om, eftersom det kommer att uppstå betydande ny markanvändning och nya anslutningsbehov längs med den. Gatan är till sin typ som en tomtgata, med gångbana på bägge sidor. Cyklister hänvisas till körbanan, med undantag av början på gatan, där det finns en separat cykelbana. I norra ändan av gatan, vid gatans slut, finns ett upphöjt övergångsställe, där cyklister och fotgängare från Forskarstigen tar sig över gatan. Norr om övergångsstället finns bilplatser för skolan Kivimiehen koulu och ett daghem. Längs med gatan finns allmänna bilplatser samt gatutråd vid körbanans östra kant.

Det har planerats allmän parkering för gästparkering längs med alla gator som omger området. Det finns ungefär 30 allmänna bilplatser för gäster i Stenkarlsskogens planområde.

Gång och cykelåkning

I och med den nya planen för Stenkarlsvägen förbättras gång- och cykelförhållandena jämfört med nuläget. Längs gatans östra kant planeras parallella gång- och cykelbanor som i gatans norra ända fortsätter till parkområdet och vidare mot Otnäs centrum. Parkområdet har samma dimensionering som längs med gatan.

Söder om daghemskvarteret (YO) planeras en ny gång- och cykelbana, som heter Stenkarlstigen. Stenkarlstigen fortsätter också väster om Stenkarlsvägen, men i planen anvisas den som en intern förbindelse på tomten, som är avsedd för allmänt bruk.

Forskarstigen är en gång- och cykelbana som går genom området i öst-västlig riktning. Stigen löper i huvudsak genom en skogspark. Stigen förblir ett grönskande på parkområdet, där man strävar efter att bevara trädbeståndet.

I planen för Karlfolksvägen och i dess utrymmesreserveringar beaktas en viktig cykelbana längs med gatan, det vill säga en kvalitetscykelväg. Kvalitetscykelvägen går från Helsingfors mot Hagalund och presenteras i planen som en separat kvalitetscykelväg. På Betongblandargränden kommer gångmiljön att förbättras, eftersom det finns beredskap att bygga gångbanor på båda sidor av gatan. Karlfolksvägen och Betongblandargränden ingår inte i planområdet men de nya arrangemangen vid dem har beaktats i planens kvartersplan.

Kollektivtrafik

Organiseringen av kollektivtrafiken ändras inte i och med planen. Förbindelserna till hållplatserna förbättras bland annat på grund av en parkväg mellan de nya kvarteren samt genom att förbättra gång- och cykelbanorna längs med gatorna.

Naturmiljö

De skogbevuxna VP-områdena i planområdets norra del har i sin helhet anvisats som s-2-områden. I områdesdelen ska det landskapsmässigt viktiga trädbeståndet och dess växtförhållanden bevaras. I området är det förbjudet att genomföra åtgärder som försämrar eller förstör flygekorrens habitat. Träden och deras rötter ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsplank. VP-områdena är också i sin helhet eko-1-områden. I området finns behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädkronorna bevaras. Träden och deras rötter ska under byggtiden skyddas med ett enhetligt skyddsplank. Träd får inte fällas under flygekorrens bobyggnad 15.3–31.7. Trädbestånd som är viktiga för flygekorren ska skyddas under byggtiden.

Gårds-, park- och gatuområdena ska byggas med respekt för områdets kulturhistoriska värden med material och planprinciper som är karakteristiska för området. Obebyggda tomtdelar ska snyggas till eller planteras på ett sätt som lämpar sig för miljön.

Gårdsdäcket ska vara lummigt och på den ska träd och buskar planteras.

Alla takytor på daghemsbyggnaden, gårdsbyggnader och skärmtak ska vara gröna tak.

I glasytor, glasvinklar och belysning på byggnadernas fasader ska risken för fågelkollisioner beaktas. Kollisionsrisken bör minskas genom att använda tekniska lösningar såsom fönsterfilm eller mönster på glasytorna, eller genom att på annat sätt begränsa ytornas genomskinlighet och reflekterande egenskaper. Lösningar som minimerar risken för att fåglarna kolliderar ska presenteras vid ansökan om bygglov.

Kvartersgårdarnas grönska och mångfald styrs med Esbo stads verktyg för grönytefaktor. Grönytefaktorn beskriver tomtens eller kvarterets gröneffektivitet, det vill säga hur många olika vegetationsytor och olika lösningar som fördröjer regnvattnet det finns på tomtens areal. Verktuget för grönytefaktor har en naturräknade som beskriver kvaliteten på tomtens grönelement med tanke på naturens mångfald. Grönytefaktorerna målnivåer för AK-kvartersområden är 0,9, för YO-områden 0,8 och för KL-1-kvartersområdet 0,7. Beräkningarna utfördes i samband med detaljplanens kvartersplan. Resultatkortet för grönytefaktorn finns som bilaga till planbeskrivningen.

Verktuget styr också tillräckliga utrymmesreserveringar för fördröjning av dagvatten. I samband med kvartersplanen utarbetades en dagvattenplan. Vid behandlingen av dagvatten eftersträvas ekologiska och markbaserade lösningar. Dagvattenhanteringen på gårdsområden ska gynna nyttoanvändning och avdunstning genom ledning av dagvatten till planteringar, biofiltreringsområden och/eller dagvattenanläggningar. Dagvatten från trafikområden ska i första hand filtreras så att vattenkvaliteten förbättras. Byggtidens dagvatten ska behandlas med en filtreringsmetod som förbättrar vattenkvaliteten och stadens anvisningar för vattnet på en byggplats ska följas.

I den byggnad som ska rivas hittades i naturutredningen år 2024 (Faunatica, 2024) ett tornseglarsamhälle av betydande storlek, vars boplatser med stöd av naturvårdslagen inte får förstöras. Att fåglar häckar i byggnadens konstruktioner utgör en hälsorisk för byggnadens användare, och därför ansökte markägaren hos Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland om specialtillstånd att avvika från naturvårdslagen. Närings-, trafik- och miljöcentralen beviljade tillståndet under förutsättning att boen förstörs och byggandet av nya bon på samma plats förhindrats innan häckningsperioden börjar. Före häckningssäsongens början skulle man dessutom bygga nya lämpliga boholkar för tornseglarna i näromgivningen. I och med åtgärderna finns det i byggnaden som ska rivas inte längre någon häckningsplats som är skyddad enligt naturvårdslagen, och det finns inget hinder enligt naturvårdslagen för rivning av byggnaden. De nya häckningsplatserna skyddas genom detaljplanen. I planbeskrivningen redogörs det för skyddet.

Vid planeringen och genomförandet av belysningen i området ska man se till att fladdermusens habitat bevaras.

Skyddsobjekt

Med planändringen skyddas två av byggnaderna i området: den äldsta delen av det gamla brandinstitutet, som byggdes på 1950-talet, samt det äldsta delen av den före detta Geologiska forskningscentralen, också byggd på 1950-talet, med undantag av en låg flygel som en gång fungerade som geologiskt museum. De delar som ska bevaras synliggör väl byggandet från sin tid, och de är de tidigaste byggnaderna i Stenkarlens område, som ursprungligen huvudsakligen var avsett för forskningsändamål. Genom att bevara byggnaderna värnar staden om områdets kulturhistoriska skikt och unika identitet.

För de byggnader som förvaras anvisas flexibla planbeteckningar, för att göra det lättare att hålla dem i bruk och för att de bättre ska hållas i gott skick.

Planens effekter på byggnadsskyddet beskrivs i punkt 5.6 i planbeskrivningen.

I planområdet finns konstgjorda boholkar som byggts för tornseglare och som installerades eftersom närings-, trafik- och miljöcentralen förutsatte det för ett tillstånd för att avvika från skyddet av fåglarna. De konstgjorda boholkarna utgör en viktig häckningsplats för tornseglare och häckningsplatserna skyddas därför i planen i enlighet med naturvårdslagen. I området är det förbjudet att utföra åtgärder som försämrar eller förintar tornseglarens bon. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten.

Avtalsförhandlingar

Staden och Kivimiehen Helmi Oy har förhandlat fram ett markanvändningsavtal och ett föravtal som undertecknades 19.5.2026.

Utredningar och planer

Till stöd för planen utarbetades en kvartersplan (Sarc+Sigge, Nomaji och WSP, 2025), en närmiljöplan (Näkymä, 2025) och en kommunalteknisk utredningsplan (Sitowise, 2025), som finns godkända efter att detaljplanen godkänts. Dessutom har man för planen gjort två naturutredningar (Faunatica, 2019 och 2024), två utredningar om flygekorrar (Faunatica, 2018 och Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021), en

utredning om en gynnsam skyddsnivå för flygekorppopulationen (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019), en plan för koldioxidsnålhet (Sweco, 2022), en kulturmiljöutredning (Ark-byroo, 2017), byggnadshistoriska utredningar (Ark-byroo, 2017), en bullerutredning (Sitowise, 2024), en utredning av slangtorkningstornets strukturer (Insinööritoimisto Lauri Mehto, 2024), ett utlåtande om grunderna för att skydda byggnaderna (Mona Schalin, 2024) och en partikelmodellering av utsläppens spridning från förbränningslaboratoriet (Sitowise, 2025).

Avgifter

Sökandena har 4.7.2025 betalat de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen.

Godkännande

Detaljplanen och detaljplaneändringen ska godkännas av fullmäktige.

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: De sökande
- Utdrag ur fullmäktiges beslut med bilagor: Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftcentralen,
- Meddelande om fullmäktiges beslut om godkännande till de myndigheter, kommunmedlemmar och anmärkare som har begärt detta enligt 94 § i markanvändnings- och byggförordningen

Brev om verkställighet, efter att planen vunnit laga kraft:

- Sökandena
- Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftcentralen
- Nylands förbund

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 4.6.2025 § 81

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen, område nr 220214,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, ändrad 4.6.2025, område nr 220214,

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

Under diskussionen lämnade Järvinen ett förslag om förkastande.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att förslaget om förkastande förfallit i brist på understöd och att nämnden har godkänt ärendet i enlighet med föredragandens förslag.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag godkändes utan omröstning.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 29.1.2025 § 11

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden 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 Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, område nr 220214,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under pågående diskussion lämnade Nevanlinna understödd av Louhelainen följande tilläggsförslag: "Nämnden föreslår att man under framläggandet utreder möjligheten att i de byggnader som bevaras inom planläggningsområdet placera minst ett lika stort antal boholkar som de bon som går förlorade till följd av rivningen av områdets byggnader, det vill säga 35-40 stycken. Vid placeringen av eventuella holkar konsulteras en fågelexpert. Motiveringar: Den ur skyddssynpunkt viktigaste häckningsarten i planläggningsområdet är tornseglaren, med cirka 35-40 häckande par i byggnaden. Tornseglaren är en starkt hotad art, som varje år använder samma boplats. För tornseglarnas del handlar det om ett samhälle med ett betydande antal häckande par. Det är sannolikt möjligt att locka tornseglarna att häcka i holkarna."

Järvinen lämnade ett förslag om förkastande av planen.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att Järvinens förslag förfallit i brist på understöd.

Ordföranden frågade om Nevanlinnas tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden hade godkänt förslaget.

Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden 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 Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, område nr 220214,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna,

4

föreslår att man under framläggandet utreder möjligheten att i de byggnader som bevaras inom planläggningsområdet placera minst ett lika stort antal boholkar som de bon som går förlorade till följd av rivningen av områdets byggnader, det vill säga 35-40 stycken. Vid placeringen av eventuella holkar konsulteras en fågelexpert.

Järvinen reserverade sig mot beslutet med motiveringar som bifogas protokollet.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 15.01.2025 § 4

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden 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 Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, område nr 220214,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Finström understödd av ordföranden att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens sammanträde 29.1.2025.

Stadsplaneringsnämnden 11.12.2024 § 170

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och

utlåtanden 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 Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, område nr 220214,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Behandling

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

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens sammanträde 15.01.2025.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 25.5.2026 § 183

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Olli Isotalo

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse som undertecknats av Kivimiehen Helmi Oy och Esbo stad 19.5.2026,

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 ändring av detaljplanen Stenkarlsskogen i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7516, daterad 11.12.2024, ändrad 4.6.2025, område nr 220214.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Bilaga

Tilläggsmaterial

- 220214b Kivikaira asemakaava
- 220214b Kivikaira ajantasakaava
- 220214b Stenkarlsskogen, bestämmelser
- 220214 Kivikaira kaavaselostus
- 220214 Kivikaira kaavaselostuksen liitteet

För kännedom