

Fullmäktige 16.11.2020 § 157

§ 157

## **Godkännande av en ändring av detaljplanen Kockängen**

Beredning och upplysningar:  
Vallden Aila  
Peltola Katariina  
Hanttu Marno  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen Kockängen i stadsdel 21 Hemtans, ritning nr 7232, daterad 8.5.2019 och ändrad 29.4.2020, område nr 330408.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra det obebyggda kvarteret för kontorsbyggnader i södra ändan av Storåkerns centrumområde till kvartersområde för flervåningshus. Byggnader med i huvudsak sex våningar avgränsar den skyddade innergården där ett kvartersdaghjem placeras. I kvarteret anvisas ny byggrätt på sammanlagt cirka 26 200 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten enligt det huvudsakliga användningsändamålet minskar med cirka 900 v-m<sup>2</sup>.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till ändring av detaljplanen Kockängen som omfattar en del av kvarter nr 21025 i stadsdel 21 Hemtans, ritning nr 7232, område nr 330503. Det nya kvarteret nr 21184 bildas.

### Initiativ och aktualisering

Initiativet om att göra en ändring av detaljplanen har tagits av områdets markägare som har sökt om ändring av detaljplanen. Aktualiseringen meddelades 27.6.2018.

### Program för deltagande och bedömning

För detaljplaneändringen har det gjorts upp ett program för deltagande och bedömning som är daterat 18.6.2018.

### Områdets nuläge

Planområdet är beläget i området Stor-Mattby i södra delen av Storåkersvägen väster om Ring II på adressen Storåkersvägen 1/Hemtansbågen 1. Planområdet omfattar största delen av det nuvarande kvarter nr 21025 och är cirka 1,6 hektar till sin areal. Planområdet är huvudsakligen privatägt. Esbo stad äger den nordöstra delen av kvarteret.

Kvartersdelen är i huvudsak låglänt tidigare åkermark som redan täckts med skog och med undantag för kommunaltekniska konstruktioner obebyggd. Vid kvarterets nordöstra kant utanför planområdet bredvid kraftledningens ändstolpe finns en elstation och en transformatorstation. Områdets landskapsrum avgränsas på bredare front av skogbevuxna backar, men i närområdet syns även kraftiga inslag av gatuarrangemang, en bergskärning, obebyggda storkvarter samt på Ring II Kockbys planskilda anslutning.

På den sydöstra, låglänta kanten av kvarteret rinner ett litet dike i nordöstlig riktning och vidare mot Lukubäcken. Inga betydelsefulla habitat eller växt- och djurarter har påträffats i området. Jordmånen är huvudsakligen lera. Området är en miljö som formats av människan. Kvarteret är beläget inom synhåll från norra sidan av huvudbyggnaden för det skyddade Nygård, som ligger på andra sidan Oppibackavägen och Kockängens vägport.

Storåkersvägen är en huvudgata som avgränsas av rader med gatuträd. På andra sidan Storåkersvägen finns bostadshus i fem våningar. Nordväst om kvarteret finns Storåkersplatsens cirkulationsplats. Norr om den vidtar det centrala stadsrummet i Storåkerns centrum, den esplanadlika parkgatan i nord-sydlig riktning. På den västra kanten av parkgatan har det byggts bostadshus i 4–6 våningar, men den östra kanten hör till kontorsområdena enligt den gällande detaljplanen och är i huvudsak obebyggd.

### **Landskapsplan, generalplan och detaljplan**

I Nylands landskapsplan, som fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006, är planområdet område för tätortsfunktioner. Väster om området finns en tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen (spårreservering) i nord-sydlig riktning och i nordost en kraftledning. I Nylands andra etapplandskapsplan (som vann laga kraft 2016) har Storåkern beteckningen område för tätortsfunktioner som ska förtätas och som stöder sig på ett hållbart trafiksystem. Den första, den tredje och den fjärde etapplandskapsplanen berör inte planändringsområdet. Nylandsplanen 2050 har godkänts av landskapsfullmäktige 25.8.2020. I etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen hör området till huvudstadsregionens kärnzon och i dess bifogade karta presenteras en korridor för tvärgående kollektivtrafik (fortsättning på linje 560).

I generalplanen för södra Esbo, som vann laga kraft 17.2.2010, har planområdet beteckningen nytt arbetsplatsområde (TP). I söder ansluts planområdet till funktionerna längs Oppibackavägen och i norr till strukturen i Storåkerns centrum (A1, TP, C). I generalplanen finns en spårreservering och en kraftlinje. Stadsplaneringscentralen utreder som bäst potentialen för markanvändningen för en spårförbindelse från Mattby via Storåkern till Kera och vidare till Alberga och framtida användarmängder. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen när det gäller avgränsningen av byggnads- och rekreationsområden samt trafiklösningar. Beteckningen för huvudändamål avviker från generalplanen. I nuläget och i framtiden byggs det kontor i de områden som bäst kan nås regionalt. Generalplanen för södra Esbo innehåller rikligt med oanvända reserveringar för kontor just i Stor-Mattby och särskilt i Storåkern. I Storåkern strävar man efter att koncentrera arbetsplatsbyggandet närmare centrum för att där kunna uppnå en mångsidig stadsstruktur med olika funktioner.

I området gäller detaljplanerna Storåkern I och Kiloleden, ändring (vann laga kraft 1.11.2006). Den del av kvarter nr 21025 som är föremål för planändringen har anvisats som kvartersområde för kontorsbyggnader där undervisningslokaler får placeras (KT-1). Byggrätten har angetts med exploateringsgraden 1,65, vilket motsvarar cirka 27 000 v-m<sup>2</sup>.

Antalet våningar måste vara fem. I nordöstra hörnet av kvarteret, utanför planområdet, finns ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Kvartersområdet gränsar i norr mot Hemtansbågens gatuområde, i väster mot Storåkersvägen och i sydöst mot ett närrekreationsområde vid Ring II. Väster om planområdet på Storåkeravägen har det reserverats plats för spårtrafik.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 27.5–28.6.2019. Inga anmärkningar lämnades in.

Det inkom fem utlåtanden och tre ställningstaganden. I ställningstagandena anmärkte stadsmuseet att man redan i beredningsmaterialedet hade ägnat uppmärksamhet åt planområdets läge inom synhåll för de skyddade byggnaderna på Nygård och förutsatte att byggandet anpassas bättre till denna vy. Efter programmet för deltagande och bedömning slopades betoningarna i den södra ändan av planområdet. Trots museets ställningstagande föreslås det emellertid inte i förslagskedet att den grundläggande lösningen ändras. Orsaken är att miljöns karaktär omedelbart utanför gården redan har förändrats i och med det omfattande planskilda trafiklösningarna, att planområdet ligger relativt långt från gården och att byggvolymen inte ändras nämnvärt i förhållande till den gällande detaljplanen. Landskapsplanen och generalplanen motiverar en hög exploatering i området. Bildningssektorn konstaterade att ett privat daghem i planområdet kompletterar servicenätet för småbarnspedagogik inom det växande området och att utgångspunkterna för den fortsatta planeringen är goda. Stadsteknikcentralen rekommenderar att grundkonstruktionerna jämte täckdiken placeras på tomtens sida.

I utlåtandena meddelade Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) att det ska reserveras plats i området för ett återvinningsrum och att en eventuell utvidgning av vatten och avlopp bör granskas på nytt i samband med den fortsatta planeringen. Återvinningsrummet har anvisats en plats i kvartersplanen och HRM har deltagit i utredningsplaneringen av kommunaltekniken. Fortum Power And Heat meddelade sig erbjuda fjärrvärme i planområdet. Strålsäkerhetscentralen konstaterade att den utredning om magnetfält som orsakas av eldistributionsanordningar som centralen tidigare krävt har gjorts på behörigt sätt och att strålsäkerhetsskäl inte hindrar genomförandet av förslaget till ändring av detaljplanen. Caruna konstaterade att behovet av en parktransformator har beaktats i planen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland betonade i sitt utlåtande frågor som gäller planering av dagvattenhantering och i synnerhet bullerbekämpning. En tystare fasad enligt bullerbestämmelsen ska definieras i enlighet med närings-, trafik- och miljöcentralens guide och på grund av de maximala bullernivåerna på spårvägen bör bostäderna också på Storåkersvägens sida också veta mot den tystare sidan. Planmaterialet motiverar enligt utlåtandet inte i tillräcklig utsträckning avvikelsen från det huvudsakliga användningsändamålet enligt generalplanen.

Med närings-, trafik- och miljöcentralen har det hållits samråd 22.1.2020. Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterade vid förhandlingen att den presenterade redogörelsen förtydligade avvikelsen från huvudändamålet i generalplanen, men att det ställs särskilda krav på bullerbekämpningen. Utifrån utlåtandet har byggnadernas komposition på kvartersområdet ändrats så att det är möjligt att ordna ventilationsmöjligheter för alla bostäder på den så kallade tystare sidan. Då överskreds inte statsrådets riktvärde för den genomsnittliga bullernivån. Plankartans beteckningar och bestämmelser om buller har justerats utifrån en uppdaterad bullerutredning. På fasaden på Storåkersvägens sida ställs ett högt krav på strukturell ljudisolering med hänsyn till de maximala bullertoppar som spårvägen medför i framtiden. På Storåkersvägens sida har det dock inte bestämts om vart bostäder ska veta enbart på grund av de maximala bullernivåerna, eftersom spårvägsbuller ingår i de genomsnittliga bullernivåerna. På spårvägsreserveringens sida får inga bostadsrum placeras på gatunivån. Dagvattenutredningen har kompletterats efter

utlåtandet och i den beskrivs översvämningsrutterna i Storåkern i större utsträckning.

På basis av den närmare planeringen av byggnaderna har det i plankartan gjorts många små ändringar också i bestämmelserna om gränser för byggnadsytor och om byggnadsätt. Byggrätten har efter den offentliga framläggningen minskat med några hundra kvadratmeter våningsyta. Kvartersplanen har finslipats på motsvarande sätt.

## **Förslaget till ändring av detaljplan**

### **Markanvändning**

Målet är att ändra ett kvartersområde för kontorsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus. Den nuvarande detaljplanen har varit i kraft i över tretton år och har inte genomförts. Det är förenligt med riksmålen för områdesanvändning, landskapsplanen och genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MBT) att i enlighet med planändringen öka tillgången på bostadstomter i närheten av reserveringen för spårvägstrafik på ett område som också annars har goda trafikförbindelser. Till en liten del förbättrar ökningen av invånarantalet förutsättningarna för att bevara och utveckla tjänsterna i närområdet. Behovet av lokaler för småbarnspedagogiken på grund av en ökning av invånarantalet har beaktats i planändringen.

Största delen av kvarteret ändras till kvartersområde för flervåningshus (A-1).

Stadsbildsmässigt utgör kvarteret södra ändan av det tätare området i centrum av Storåkern. Det bildas ett storkvarter med jämnhöga byggnader och i centrum av kvarteret bildas en skyddad gård. Affärs- och servicelokaler som livar upp gatunivån har placerats i nordvästra hörnet av Storåkersplatsen i riktning mot Storåkerns centrala parkgata.

På kvartersområdet reserveras plats för ett daghem som enligt den preliminära planen ska genomföras som ett privat daghem med fyra grupper. Daghemmet är placerat så att dess trafik för lämning och hämtning och servicetrafik är så smidig som möjligt och gårdsområdena vetter mot ett gynnsamt väderstreck. För att möjliggöra besöks trafik och allmän parkering infogas Kockängens gatuområde mellan ett bostadskvarter och ett kvartersområde för samhällsteknisk försörjning.

Gården är huvudsakligen ett gårdsdäck med daghemsgård, gemensamma lek- och vistelseområden samt planteringar. I mitten av kvarteret finns också i någon mån gårdar på marken som möjliggör storvuxna träd och konstruktioner för hantering av dagvatten. Kvarterets naturliga markyta är lägre än de omgivande gatorna, så det är naturligt att placera parkeringen under ett gårdsdäck. Byggandet anpassas omsorgsfullt till de omgivande områdenas varierande höjdlägen.

Kvarterets byggnader ligger huvudsakligen på Storåkersplatsens sida och har sex våningar från nivån för gårdsdäcket som byggs. På nivån för den sjunde våningen byggs i huvudsak indragna utrymmen som för med sig variation i stadsbilden och som också har en gynnsam inverkan på bullernivåerna på innergården. Höjden på byggnaderna motsvarar i stor utsträckning höjden i den nu gällande detaljplanen för kontor. Bostäderna planeras så att de har varierande utsikter mot innergården och ingen av

bostäderna vetter enbart österut mot Ring II. Sydöstra kanten skyddas naturligt av den befintliga jordvallen.

Placeringen av byggnader på kvartersområdet har utöver stadsbilden också påverkats av beaktandet av störningsfaktorerna i omgivningen (trafikbuller, utsläpp från trafiken, eldistributionskonstruktioner). Begränsningarna som orsakas av dessa har beaktats i områdesreserveringarna och i planbestämmelserna. Enligt utredningens kalkyler orsakar elstationen inga betydande elektriska eller magnetiska fält i det nya kvartersområdet. Faroområdet för högspänningsledningen har beaktats i planeringen.

### **Trafik och parkering**

Fordonstrafiken anvisas från kvartersområdets norra kant från Hemtansbågen vid den punkt som framgår av de gällande gatuplanerna via den nya gatan Kockängen. Reserveringen för Kockängens gatuområde möjliggör en dubbelriktad körbana, en gång- och cykelväg, bilplatser längs gatan och gatugrönska. Sammanlagt 17 bilplatser längs gatan har föreslagits, det vill säga cirka en bilplats per 1 500 v-m<sup>2</sup>. Bilplatserna längs gatan betjänar närmast kvarteret i fråga och i synnerhet dess affärslokaler och daghem. Daghemmets servicetrafik och trafik för lämning och hämtning har anvisats på denna nya gata.

Minsta antalet bilplatser som ska byggas är en bilplats per 95 v-m<sup>2</sup> bostäder (dock minst 0,5 bilplatser per bostad), en bilplats per 200 v-m<sup>2</sup> daghem och en bilplats per 75 v-m<sup>2</sup> övriga service- och arbetslokaler. Bilplatserna ska byggas i en parkeringsanläggning under byggnader eller gårdsdäck eller på markytan i LPA-området.

Det ska byggas minst en cykelplats per 30 v-m<sup>2</sup> bostäder (dock minst två cykelplatser per bostad) samt en cykelplats per 50 v-m<sup>2</sup> affärs-, service- och arbetslokaler.

Alla cykelplatser enligt minimikravet för boende ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering utomhus.

Gårdsdäcket har dimensionerats för räddningsfordon och i kvartersplanen presenteras lyftplatserna. Alternativt kan räddningsinsatser på egen hand tillämpas. Servicetrafiken till gårdsdäcket har planerats som enkelriktad från busshållplatsen på Hemtansbågen, som fungerar som reserv för det kommande behovet. Det är möjligt och önskvärt att styra servicetrafiken från gårdsdäcket via Kockängen.

I utredningsplanen för kommunal teknik beaktas den kommande spårtrafiken på Storåkervägen, både från Olars och Hagalund. Snabbspårvägen mellan Mattby och Alberga ingår i genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik 2019 som ett projekt som ska genomföras före 2030. De reserveringar som gjorts i befintliga gatu- och detaljplaner räcker till för att genomföra spårtrafiken. Från ändan av Kockängsstigen anvisas en gång- och cykelförbindelse. Planen medför inga funktionella ändringar utanför det nuvarande kvartersområdet, med undantag för eventuella små ändringar av busshållplatserna på Hemtansbågen.

Kraven på bullerdämpning vid byggnadernas fasader är beroende på byggnaden och fasaden som högst 30–35 dB. Om en fasad utsätts för en ljudnivå på över 65 dB dagtid, får bostaden inte ha sin enda balkong på

denna fasad och bostaden ska också vetta mot den tystare sidan där riktvärdena inte överskrids. I slutskedet bildas ett skyddat gårdsområde där riktvärdena underskrids väl, men det stegvisa byggandet kräver noggrann planering för att beakta vistelseområdena och daghemsgården.

### **Dimensionering**

Planområdets areal är cirka 1,6 hektar. Byggrätten i kvarteret för flervåningshus (AK-1) är 26 200 v-m<sup>2</sup>, vilket motsvarar planområdets exploateringsgrad 1,62. Byggrätten enligt huvudändamålet minskar med 900 v-m<sup>2</sup> i förhållande till den gamla planen. När man beaktar tilläggsbyggrätten för hjälputrymmen och gemensamma lokaler som tillåts utöver byggrätten för boende ökar byggnadsvolymen på markytan något.

Av byggrätten kan 15 procent användas för affärs-, service- eller arbetslokaler som inte stör boendet. Av byggrätten ska minst 800 v-m<sup>2</sup> användas för daghem samt 250 v-m<sup>2</sup> för affärs- och servicelokaler.

Det kalkylerade invånarantalet är cirka 580 personer enligt en invånare per 45 v-m<sup>2</sup>.

### **Ekonomiska verkningar av planändringen**

Området stöder sig i stor utsträckning på befintlig samhällsteknik och exploateringen är hög. Genomförandet och underhållet av Kockängens gatuområde medför på motsvarande sätt kostnader för staden.

### **Utredningar och planer**

Byggandet illustreras och styrs av en kvartersplan som utarbetats av Tommila Arkitekter Ab (29.4.2020).

Över planområdets nuläge har det utarbetats en naturinventering och en utredning om åkergrödan. I dagvattenutredningen presenteras metoderna för hantering av dagvatten på kvartersområdet och förhållandet till de större översvämningstrutternas. I kvartersplanen ingår en granskning av landskapsrummet. Den beskriver hur området ansluter till miljön och sätten att lindra konsekvenserna av byggandet.

I samband med planändringen har man på generalplanenivå utrett de kommunaltekniska förutsättningarna för genomförande, bland annat arrangemangen på gatuområdet, anpassningen till befintliga ledningar och spårreserveringar. De magnetiska fälten i eldistributionsanordningar har utretts kalkylmässigt. För byggandet enligt planen har det gjorts en bullerutredning utifrån vilken planens bullerbekämpningsbestämmelser har definierats. Det har gjorts en gatukarta över Kockängens gatuområde.

### **Avgifter**

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 28.7.2020.

Tidigare beslut

Stadsplaneringsnämnden 8.5.2019 § 86

**Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

## Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Ställningstagandena och utlåtandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Kockängen, område nr 330408.

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Kockängen i stadsdel 21 Hemtans, ritning nr 7232, daterad 8.5.2019, område nr 330408,

3  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

### **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 29.4.2020 § 60

### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

## Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och ställningstagandena har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Kockängen, område nr 330408,

2  
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Kockängen i stadsdel 21 Hemtans, ritning nr 7232, daterad 8.5.2019, område nr 330408

3  
meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 4000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 600 euro, sammanlagt 4600 euro, i samband med detta beslut.

### **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 26.10.2020 § 346

§ 346

Beredning och upplysningar:



E-post enligt modellen fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

## **Förslag**

Stadsdirektör Mäkelä Jukka

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade, 12.10.2020 undertecknade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo stad och markägaren,

2

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

3

föreslår att fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen Kockängen i stadsdel 21 Hemtans, ritning nr 7232, daterad 8.5.2019 och ändrad 29.4.2020, område nr 330408.

## **Behandling**

Olli Isotalo avlägsnade sig på grund av jäv medan ärendet behandlades och beslut fattades (28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen).

## **Beslut**

Stadsstyrelsen

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.