

Fullmäktige 07.12.2020 § 176

§ 176

Godkännande av detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring

Beredning och upplysningar:
Kallio Matias YTET
Koivula Olli
Asanti Jenny
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7298, daterad 13.5.2020 och ändrad 4.11.2020, område nr 920400.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en allmän parkeringsanläggning i bergrum under jord med cirka 3 000 bilplatser i Kägeludden. I detaljplanen planläggs de underjordiska utrymmena i parkeringsanläggningen i bergrum samt möjliggörs anslutningar till markytan, nödutrymningsvägar, schakt och körtunnlar. En del av parkeringsanläggningen genomförs som ett gemensamt skyddsrum. Till parkeringsanläggningen planeras körförbindelser från gatorna Granövägen, Kägelstranden och Kägelviksvägen. Parkeringsanläggningen i bergrum byggs stegvis enligt behov. I anläggningen placeras en stor del av de obligatoriska bilplatserna och de allmänna bilplatserna enligt detaljplanerna för området. I anläggningen finns inga reserverade bilplatser och den fungerar enligt principen för alterneringsparkering, vilket gör att bilplatserna kan användas effektivt och färre platser kan byggas.

Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beslutade 11.2.2019 att uppmana teknik- och miljösektorn att för sin del skapa förutsättningar för att enligt förslaget i Regenero Oy:s brev 28.1.2019 utveckla och planera en allmän parkeringsanläggning i bergrum i Kägeludden och att starta beredningen av en detaljplan. I anslutning till det som anförs ovan reserverade stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion områden som staden äger i Kägeludden för Regenero Oy för utveckling och planering av en allmän parkeringsanläggning i bergrum. Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beslutade 13.1.2020

att förlänga planeringsreserveringen för en parkeringsanläggning i bergtrum i Kägeludden fram till 31.12.2010.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring som omfattar kvarter nr 10032 och 10033, en del av kvarter nr 10014, 10030, 10034, 10035, 10036, 10065, 10066, 10067 samt gatu-, trafik-, rekreations- och vattenområden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7298, område nr 920400.

Initiativ och aktualisering

Det är Regenero Oy som tagit initiativ till detaljplanen. Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion gav 11.2.2019 en beredningsuppmaning om utarbetande av detaljplanen och en planeringsreservering för Regenero Oy. Aktualiseringen meddelades 16.10.2019.

Planområdets nuläge

Planområdet ligger i Kägeluddens arbetsplatsområde och i södra delen av Stenkarlens område. Området är till stor del bebyggt, men markanvändningen håller på att utvecklas kraftigt. Metron går genom västra delen av planområdet i en bergtunnel.

Planområdet omfattar ett underjordiskt bergtrum och förbindelser som planeras till det. Planområdets areal är cirka 27 ha. Planområdet är huvudsakligen privatägt. Esbo stad äger de allmänna områdena.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

I sammanställningen av de gällande landskapsplanerna för Nyland är planområdet område för tätortsfunktioner som ska förtätas, motorled (Ring I) och trafikunnel (metro). På planområdet gäller dessutom beteckningen behov av grönförbindelse från Otnäs till Björnviken. Otnäs är en del av byggd kulturmiljö av riksintresse (2009, Otnäs campusområde).

Den anhängiga Nylandsplanen 2050 samlar alla centrala markanvändningsteman som ska lösas i landskapsplanen. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den de nu gällande Nylands landskapsplan och östra Nylands landskapsplan. Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020. I planen är området en del av huvudstadsregionens kärnzon och i området finns en väg av betydelse på regional nivå (Ring I) och metron.

I generalplanen för södra Esbo (lagakraftvunnen 17.2.2010) är Kägeludden i huvudsak ett arbetsplatsområde som ska utvecklas (TP). Genom området leder en friluftsled. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen i sig är bindande. Otnäs har anvisats som ett område för offentlig service och förvaltning (PY) samt som ett område med värdefull stadsbild. Genom västra delen av planområdet går metron och genom norra delen av området löper Granövägen.

Utarbetandet av en planstomme för Otnäs-Kägeludden pågår. I planstommen har man undersökt möjligheterna att öka boendet i området utan att äventyra arbetsplatserna och universitetets verksamhetsförutsättningar. Även om området har goda kollektivtrafikförbindelser, kommer förtätningen också att öka biltrafiken i området. Då bilar och parkering flyttas under jorden ger det möjligheter att förbättra stadsbilden och miljön för fotgängare, vilket också förbättrar boendemöjligheterna i området.

Området är detaljplanerat och omfattar huvudsakligen kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader samt gatu- och trafikområden. På planområdets västra sida gäller också detaljplanerna för metrotunnlarna i Kägeludden och Otnäs-Hagalund (lagakraftvunna 17.2.2010). I detaljplanen har det reserverats områden för en metrotunnel med skyddszoner och en metrostation samt möjliggjorts förbindelser till markytan. I Kägeludden finns dessutom en reservering för en underjordisk elstation som inte har byggts.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 1.6–1.7.2020. En anmärkning samt 14 utlåtanden och ställningstaganden lämnades in.

I anmärkningen anser ägaren till fastigheten på Kägelstranden 9 att det inte bör placeras markbundna eller underjordiska konstruktioner på fastigheten.

Telia Company hade inget att anmärka.

Elisa Abp uttalade sig om en eventuell flyttning av ledningar.

Esbo stadsmuseum fäste uppmärksamhet vid stadsbilden.

Länsimetro Oy uttalade sig om beaktandet av metron och dess skyddszoner.

Nylands förbund meddelade sig avstå från utlåtande.

Esbo stads miljöcentral fäste uppmärksamhet vid användningen av sprängsten, områdets utmärkta kollektivtrafikförbindelser och det långsiktiga behovet av bilplatser.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) uttalade sig om planeringen av trafiklösningar under byggnadstiden.

Fortum Power and Heat Oy uttalade sig om stamledningar och en fjärrkylanläggning som planeras i anslutning till parkeringsanläggningen.

Västra Nylands räddningsverk fäste uppmärksamhet bland annat vid brandteknik, rökventilation, släckningsanläggningar och vattenförsörjning.

Alliansen för Spårjokern uttalade sig om samordningen av byggandet av Granövägens ramper.

Caruna Esbo Ab gav ett utlåtande om elnätet, elbehovet och en eventuell flyttning av ledningar.

Finest Bay Area Development Oy uttalade sig om beaktandet av en tunnel till Tallinn.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) gav ett utlåtande om en eventuell flyttning av ledningar.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) uttalade sig om de mål som gäller planområdet, komplettering av planens utgångsuppgifter, förhållande till gällande detaljplaner, anslutningsparkering, trafiklösningar, dagvatten och grundvatten samt planbeteckningar och planbestämmelser. Dessutom ansåg NTM-centralen att det ska ordnas samråd om planen med NTM-centralen. Samrådet hölls 24.9.2020. Detaljplanens material och konsekvensbedömningen har kompletterats utifrån responsen och samrådet.

Efter den offentliga framläggningen har följande ändringar gjorts i förslaget:

- bygglovs- och brytningstillståndsskedets planbestämmelse har kompletterats för att bestämmelserna bättre ska ta hänsyn till undersökningsbehoven och de nuvarande utrymmena. Innan bygglov eller brytningstillstånd beviljas ska man presentera numeriska bergmekaniska modeller som visar att genomförandet av projektet inte medför risker för andra underjordiska utrymmen eller byggnader i området. I området ska det utföras tillräckliga undersökningar av bergkvaliteten för att få tillräckliga uppgifter om bergkvaliteten som utgångsdata för att skapa modeller. Dessutom ska det presenteras planer för uppföljning av rörelser och vibrationer i berggrunden och byggnader.
- körrampens placering på tomt nr 10033/1 har utvidgats så att rampen kan anpassas till planeringen av projektet Ljuskäglan.
- parkeringsanläggningens byggnadsyta har utvidgats i kvarter nr 10030 på Kägeluddsstranden för att ge rum för en schaktförbindelse från parkeringsanläggningen i kvarteret.
- fjärrkylanläggningen flyttas längre norrut, så att egentliga utrymmen för parkering och skyddsrum kan placeras närmare kommande projekt.
- tekniska ändringar har gjorts i plankartan och i planbestämmelserna.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan

Allmän motivering och beskrivning

Markanvändningen i Kägeludden och södra Otnäs håller på att utvecklas och exploateringen ökar kraftigt. En tätare markanvändning med hög exploatering skapar press på att ordna parkering. Parkeringen i

Kägeludden har tills vidare lösts fastighetsspecifikt, vilket begränsar utvecklingen och planeringen, försämrar stadsmiljön och stadsbilden samt orsakar ineffektiv användning av platserna. Dessutom är det svårt för besökare i Kägeludden att använda platserna och det är svårt att vägleda till platserna.

Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion gav 11.2.2019 en beredningsuppmaning om utarbetande av detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en planeringsreserv för Regenero Oy. Dessutom godkände stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion 16.4.2018 målen och teserna för utvecklingen av Kägeludden samt gav en beredningsuppmaning för genomförande av Regenero Oy:s projekt i omgivningen kring det tidigare Fortums huvudkontor i Kägeludden (Kägeluddsstranden). Dessutom beslutade sektionen 30.4.2018 att ge en beredningsuppmaning för byggandet av södra delen av kvarteret Stenkarlen i Otnäs och av Stenkarlsstranden. Den planerade parkeringsanläggningen i bergrum främjar uppnåendet av målen för utvecklingen av Kägeludden och de projekt som planerats för området.

Genom detaljplanen möjliggörs ett underjordiskt parkeringssystem i Kägeludden, som skapar förutsättningar för effektivisering av markanvändningen, förbättrande av förhållandena för gång- och cykeltrafiken och en allmän förhöjning av omgivningens kvalitet. Vid planeringen beaktas utrymmena ovan och under jord samt metrotunneln och en eventuell tåg tunnel till Tallinn inklusive skyddsavstånd.

Parkeringsanläggning i bergrum

Med detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden planläggs parkeringsanläggningen i bergrum samt möjliggörs anslutningar till markytan, nödutrymningsvägar, schakt och körtunnlar. En del av parkeringsanläggningen genomförs som ett gemensamt skyddsrum. Huvudprincipen är att centralparkeringsanläggningen till sin karaktär är en allmän parkeringsanläggning, där nya projekt placerar en betydande del av sina obligatoriska bilplatser enligt detaljplanen. På tomterna placeras endast ett ändamålsenligt antal bilplatser. I anläggningen placeras bilplatser för bostäder och lokaler samt allmänna bilplatser. I anläggningen finns inga reserverade bilplatser och den fungerar enligt principen för alterneringsparkering, vilket gör att bilplatserna kan användas effektivt och ekonomiskt bättre och färre platser kan byggas.

Parkeringsanläggningen kommer att ha 3 000 bilplatser när den är färdig. Parkeringsanläggningen byggs i etapper allteftersom behovet av bilplatser ökar. Förbindelserna från parkeringsanläggningen till markytan är brytnings- och körtunnlar, vertikala schakt och utrymningsvägar. Reservationerna på marknivå har beteckningen /p. Antalet våningar anges inte. Rummet i detaljplanen får byggas utöver det som får byggas ovan jord oberoende av markanvändningsändamålen ovan jord. Vid planeringen av mynningarna ska de omgivande områdena och stadsbilden beaktas. Vid planeringen och genomförandet av parkeringsanläggningens interiör ska i synnerhet användningen av konst och orienteringen inne i anläggningen ägnas uppmärksamhet. Anordningarna för ventilation i parkeringsanläggningen ska i första hand integreras med byggnaderna eller gårdsplanens konstruktioner. De tekniska konstruktionernas arkitektur ska vara högklassig och de ska berika stadsbilden. Parkeringen är placerad i fem intilliggande hallar med två våningar samt i ett skyddsrum i en våning. Målet är att den första etappen (cirka 1 500 bilplatser) är klar 2024.

I planområdets östra del undersöks möjligheten att placera en kylvattenbehållare för fjärrkyla och de anläggningsutrymmen som den kräver i berget. Kylvattenbehållaren har en volym på cirka 3 000–5 000 m³, vilket innebär att det skulle vara mycket svårt att placera den i den tätt bebyggda stadsmiljön på markytan. Ett underjordiskt bergtrum lämpar sig väl för funktioner av detta slag. Tack vare kylvattenbehållaren för fjärrkyla kan den ekologiska och koldioxidfria fjärrkylan utvidgas på det tätt bebyggda området. Därmed kan också mycket stora fastigheter betjänas och kylas effektivt med hjälp av det centraliserade energisystemet.

Trafik och körförbindelser

I parkeringsanläggningen i bergtrum har det planerats körförbindelser från Granövägen, Kägelviksvägen och två olika ställen på Kägelstranden. Avsikten är att ordningsföljden och tidpunkterna för genomförandet av körförbindelserna ska preciseras enligt periodiseringen av byggandet. Man har strävat efter att placera parkeringsanläggningens körförbindelser så att olägenheterna för bosättningen i närområdet är så små som möjligt. Det finns således ingen bosättning nära körförbindelserna. Bilarna styrs från huvudgatunätet så snart som möjligt under jorden, så att trafiken i det nedre gatunätet minskar. På så sätt ökar trivseln och säkerheten för gång- och cykeltrafiken.

Biltrafiknätets funktion har undersökts genom simulering av trafiken med hjälp av olika lösningar för gatunätets och parkeringsanläggningens körförbindelser. Simuleringarna av trafiken visade att den planskilda anslutningen i Kägeludden redan i det första skedet av genomförandet måste kompletteras med ramper från Kägeludden till Västerleden. En ramp västerut är mer brådskande än en ramp österut. Utifrån undersökningar av funktionaliteten anses dessutom att det är viktigt att bygga ramper på Granövägen (från och till Otknuten) i det första skedet. Med hjälp av ovan nämnda åtgärder kan Otknuten, som är av central betydelse för trafiknätet, fungera. Parkeringsanläggningen i bergtrum kräver inte i sig byggande av ramper på Västerleden, utan det är utvecklingsprojektet i Kägeludden och Stenkarlen som medför behovet av att bygga ramper.

Avsikten är att fotgängarförbindelserna till parkeringen ska placeras på olika håll i området så att de så bra som möjligt betjänar projekt och tomter vars bilplatser finns i anläggningen. Parkeringsanläggningen i bergtrum är viktig också med tanke på den allmänna parkeringen i Kägeludden. Det finns inte tillräckligt med områden som reserverats för allmän parkering på området i det skede då bostadsbyggandet börjar.

Metro

I planområdets västra del finns metron, en metrostation och förbindelser till den. Ur den gällande detaljplanen för metron slopas en reservering för en underjordisk elstation och en separat beteckning om parkeringsanläggningen. Elstationen byggdes på markytan i Kägeludden. I övrigt ändras inte detaljplanerna för metron.

Beslutshistoria

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7298, daterad 13.5.2020 och ändrad 4.11.2020, område nr 920400.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 13.5.2020 § 71

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och utlåtandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och Stenkarlen, område nr 920400,

2

godkänner för offentlig framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7298, daterad 13.5.2020, område nr 920400,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 04.11.2020 § 143

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningen har getts om förslaget till detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 920400,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden och en detaljplaneändring, ritning nr 7298, daterad 13.5.2020 och ändrad 4.11.2020, stadsdel 10 Otnäs, område nr 920400.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

