

Fullmäktige 25.01.2021 § 10

§ 10

## **Godkännande av en ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, område nr 441415**

Beredning och upplysningar:  
Otranen Patrik  
Lahti Kaisa  
Karhula Anja  
E-post enligt modellen fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel tfn 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 5.10.2020–14.12.2020, område nr 441415.

### **Behandling**

Partanen lämnade understödd av Viljakainen m.fl. följande förslag till hemställan 10.1:

”Fullmäktige hemställer att skogen som är belägen på den del av detaljplaneområdet som ska byggas ska sparas i naturtillstånd så länge det är möjligt med tanke på byggprojektens framskridande.”

Partanen lämnade understödd av Viljakainen m.fl. följande förslag till hemställan 10.2:

”Fullmäktige hemställer att man i mån av möjlighet beaktar att flygekorrens förbindelser mellan trädkronorna fungerar också i de delar av planområdet som inte hör till s-1 och VL-1.”

Wanne lämnade understödd av Viljakainen m.fl. följande förslag till hemställan:

”Fullmäktige hemställer att de möjligheter som detaljplanen erbjuder tillvaratas och att parkeringsanläggningarna och det övriga byggandet planeras och genomförs så att de befintliga tallarna som är unika för stadsstrukturen och stadsbilden bevaras så bra som möjligt.”

Soini lämnade understödd av Laukkanen följande förslag om återremiss:

”Jag föreslår att ärendet återremitteras för ny beredning så att staden i detaljplaneändringen utöver bostadsbyggandet anvisar fler tjänster för de nuvarande och kommande invånarna för att komplettera de nuvarande bristfälliga tjänsterna och föreslår lösningar för att öka områdets arbetsplatsufficiens. I området tillåts högst 8 våningar höga byggnader. Byggrätten fördelas jämligare mellan de olika markägarna. Under remitteringen utreds hur man i praktiken bevarar de kärnområden för flygekorren som man lovat bevara. Innan ärendet godkänns framförs tillförlitliga och motiverade beräkningar för att lösa metrons kapacitetsproblem och parkeringsproblemen i Ivisnäs.”

Ordföranden konstaterade att det hade lämnats ett understött förslag om återremiss och att de följande inläggen därför ska gälla förslaget om återremiss.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder förslaget om återremiss röstar "ja" och de som motsätter sig förslaget röstar "nej".

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Fullmäktige förkastade förslaget om återremiss med 69 röster mot 5. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Soini föreslog understödd av Kilpi att förslaget förkastas.

Palomäki lämnade understödd av Laiho m.fl. följande förslag till hemställen:

"Fullmäktige hemställer att tornet med 12 våningar ska ha en så representativ och särpräglad fasad och takkonstruktion som möjligt, sådan som passar områdets stil. Tornet syns långt, varför detta är viktigt."

Efter avslutad diskussion sammanfattade ordföranden de förslag som hade lämnats under diskussionen. Ordföranden konstaterade att man först behandlar förslaget till förkastande och därefter, om beslutsförslaget inte förkastas, behandlar man förslagen till hemställningar.

Ordföranden föreslog att de som understöder stadsstyrelsens förslag röstar "ja" och de som understöder Soinis förslag röstar "nej". Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Fullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag med 69 röster mot 4 och 2 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Därefter behandlades förslagen till hemställningar.

Ordföranden frågade om Partanens förslag till hemställen 10.1 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

Ordföranden frågade om Partanens förslag till hemställen 10.2 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

Ordföranden frågade om Wannes förslag till hemställen kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

Ordföranden frågade om Palomäkis förslag till hemställen kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

## Beslut

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes.

Dessutom godkändes följande hemställningar:

Fullmäktige hemställer att skogen som är belägen på den del av detaljplaneområdet som ska byggas ska sparas i naturtillstånd så länge det är möjligt med tanke på byggprojektens framskridande.

Fullmäktige hemställer att man i mån av möjlighet beaktar att flygekorrens förbindelser mellan trädkronorna fungerar också i de delar av planområdet som inte hör till s-1 och VL-1.

Fullmäktige hemställer att de möjligheter som detaljplanen erbjuder tillvaratas och att parkeringsanläggningarna och det övriga byggandet planeras och genomförs så att de befintliga tallarna som är unika för stadsstrukturen och stadsbilden bevaras så bra som möjligt.

Fullmäktige hemställer att tornet med 12 våningar ska ha en så representativ och särpräglad fasad och takkonstruktion som möjligt, sådan som passar områdets stil. Tornet syns långt, varför detta är viktigt.

Soini anmälde avvikande mening genom att reservera sig mot beslutet. Laukkanen biföll Soinis avvikande mening.

## Redogörelse

Gränserna för kvarteren 31114 och 31115 och fördelningen av byggrätten har ändrats efter att stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till detaljplan 15.5.2018. En större del av byggrätten har placerats i kvarter 31114. Tillåtna antalet våningar och den totala byggrätten har inte ändrats. I kvarter 31111, i anslutning till metrostationen, planläggs en byggnad med 12 våningar, som ssk fungera som landmärke. Mellan kvarteren 31114 och 31115 som ändras bevaras ett skogsområde (VL-2). Skogsområdet är en del av gröntemat kring metrostationen i Kaitans, som börjar med träd längs gatorna till metrostationen och övergår via mindre skogsdungar som bevaras till en liten stadsskog. Gångbanan genom skogsområdet ska ha karaktären av en skogsstig. De talldungar som mättes sommaren 2020 ligger delvis utanför VL2-området, så parkområdet är större och omfattar området vid Stolplinjen och Centralgården (AH-1). Det befintliga trädbeståndet jämte rötter ska skyddas och vattenförhållandena ska ombesörjas under byggnadstiden (15 § i planbestämmelserna samt beteckningarna AK, AH-1, LPA-1, VL-1 och VL-2). Efter ändringen genomförs naturtemat starkare än tidigare som en del av metrocentrumets identitet och stadsbild.

VL-2-parkområdet är cirka 1 800 m<sup>2</sup> stort, vilket är cirka 40 procent av ytan på det tidigare kvarteret 31115.

Parken bildar en större helhet tillsammans med VL-1-rekreatiomsområdet. Båda ska vara närskogsområden i naturtillstånd. PÅ VL-1-området finns

också ett kärnområde för flygekorren (s-1) och en förbindelseled mellan trädkronorna.

Vid den senaste ändringen av förslaget till detaljplan vidtogs behövliga ändringar av gatuområdena och deras dimensionering i samband med den pågående planeringen av gatu- och kommunalteknik. Nivåerna ändras så att markytans nivå i det område där träden bevaras nära den nuvarande nivån.

Bestämmelserna om stadsbilden har kompletterats och bestämmelserna om affärslokaler justerats så att de blir mer förpliktande och flexibilitet betonas.

Med ändringen av detaljplanen möjliggörs en ny, boendebetonad, exploaterad och urban områdeshelhet vid Kaitans metrostation.

Planområdets areal är 4,8 hektar.

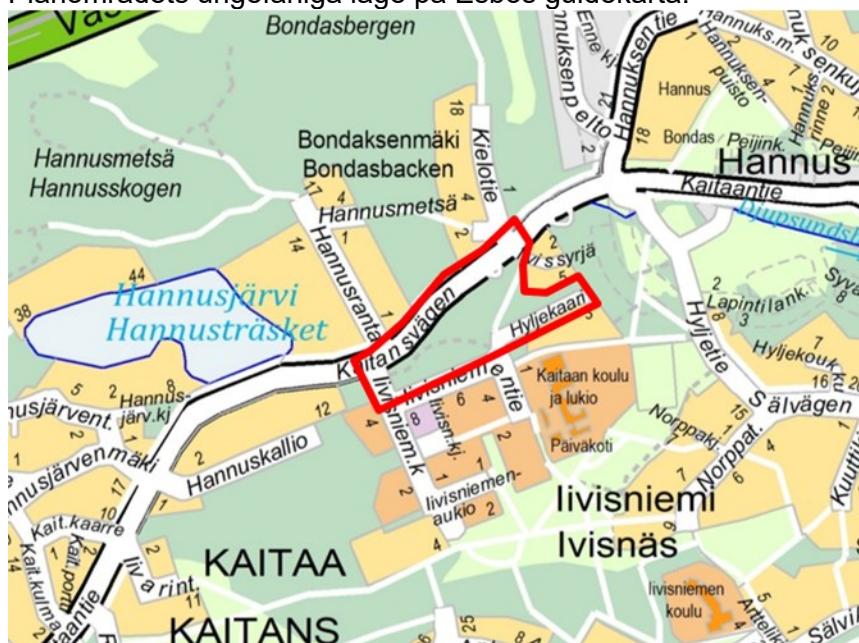
Områdets totala byggrätt är 43 295 v-m<sup>2</sup>, varav 42 350 v-m<sup>2</sup> för boende och 945 v-m<sup>2</sup> för affärslokaler. All byggrätt är ny.

Högsta tillåtna antalet våningar i bostadshusen är i regel åtta. Mot Kaitansvägen, i kvarter 31111 i vid metrostationen, placeras ett punkthus med 12 våningar. I området byggs ett rymligt gång- och cykelområde som också tjänar närrekreationen i området. Vid parkvägarna, i parken och i AH-kvartersområdet (Centralgården) bevaras trädbestånd som en del av områdets gröna identitet.

Den centrala principen för trafikarrangemang i området är att metrocentrumet ska ge upphov till så lite ny trafik i Ivisnäs som möjligt. Bilplatserna för de nya invånarna och bilplatser som ersätter sådana som försvinner på grund av detaljplanen koncentreras i två parkeringsanläggningar. I dessa reserveras dessutom infartsparkering för 50 bilar.

På rekreationsområdet (VL-1) vid östkanten av planområdet skyddsmärks flygekorrens habitat och ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat sträcker sig över Kaitansvägen.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum omfattar kvarter nr 31003 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, område nr 441415. De nya kvarteren 31110–31115 bildas.

### **Initiativ och aktualisering**

Detaljplaneändringen har sökts av områdets markägare: Esbo stad, Esbo kyrkliga samfällighet samt Ivisniemi huolto Oy och Kiinteistö oy Ivisniemen liikekeskus. Aktualiseringen kungjordes samtidigt med programmet för deltagande och bedömning 10.8.2015.

### **Program för deltagande och bedömning**

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 10.8.2015.

### **Områdets nuläge**

Planområdet är beläget i ett skogbevuxet område mellan Ivisnäs och Kaitansvägen, på en central plats i omedelbar närhet av den kommande metrostationen i Kaitans. Till planområdet hör dessutom Kaitansvägens gatuområde mellan Ivisnäs-gatan och Liljekonvaljvägen. I väster gränsar planområdet till Ivisnäs-gatan, i söder till Ivisnäs-vägen och i öster till gatorna Ivisliden och Sälören.

Planområdet har till stor del varit en talldominerad blandskog i norra och västra delen och en frodigare blandskog i östra och södra delen, där det också flygekornen har ett stort habitat. Byggandet av Kaitans metrostation söder om Kaitansvägen inleddes 2015. Bygget täcker cirka en tredjedel av det ursprungliga skogsområdet.

### **Riksmål för områdesanvändningen**

Detaljplaneändringen främjar utvecklingen av en fungerande och enhetlig nätverksstruktur och en hållbar mobilitet samt en god tillgång till tjänster.

Detaljplaneändringen stöder uppnåendet av riksmålen för områdesanvändningen.

## **Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan**

I Nylands landskapsplan är planområdet område för tätortsfunktioner med ett behov av grönförbindelse. Landskapsplanen har reviderats i den andra etapplandskapsplanen så att området ska förtätas inom zonen kring Västmetrons förlängning. Området ska stöda sig på gång och cykelåkning och exploateras mer än omgivande tätortsområden. När samhällsstrukturen förtätas ska särskild uppmärksamhet ägnas områdets särdrag, kulturmiljön, en god livsmiljö, ett fungerande nät av ekologiska korridorer samt tillräckligt mycket närreklamationsområden. Detaljplaneändringen följer landskapsplanen.

I landskapsplanen Nyland 2050 har hela zonen längs Västmetron till Stensvik beteckningen huvudstadsregionens kärnzona.

I planområdet gäller delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs, där området som helhet utgör ett område för centrumfunktioner (C). Under området har metrotunneln och en metrostation reserverats plats. Östra kanten av planområdet är grönområde (V) med skyddsbezeichnung "s-1" för ett kärnområde för flygekorren samt ett behov av en förbindelseled i trädkronorna mellan kärnområdena i Finno och Hannussskogen. Detaljplaneändringen följer delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs.

I planområdet gäller flera detaljplaner:

Hannusträsk (441400, som har vunnit laga kraft 7.12.1982). I detaljplanen ingår park-, gatu- och parkeringsområde.

Ivisnäs (440100, som har vunnit laga kraft 27.5.1968). I detaljplanen ingår park- och gatuområde.

### **Offentlig framläggning av planförslaget (27 § i markanvändnings- och byggförordningen)**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 18.12.2017–22.1.2018. Nio ställningstaganden och utlåtanden samt tre anmärkningar lämnades in.

I anmärkningarna framfördes bl.a. följande synpunkter: Det föreslogs både sänkning och höjning av flervåningshusen och i mån av möjlighet bevarande av naturen. Frågor ställdes om mängden tjänster och arbetsplatser samt om placeringen av invånarnas gemensamma lokaler. Parkeringen ville man flytta under jord. Dessutom föreslogs det i en anmärkning främjande av cykling och ändring av arrangemangen för gång- och cykelvägar i gatuplanen.

I utlåtandena och ställningstagandena ville man bl.a. beakta främjande av cykling och busslinjernas behov och dimensionera tillräckligt med cykelplatser för trafiken till metron (Helsingforsregionens miljötjänster) samt införa en strängare planbeteckning för trafikbuller i bostäder (Närings-, trafik- och miljöcentralen). Närings-, trafik- och miljöcentralen och stadens miljöcentral har i sina utlåtanden påpekat att tillräcklig hänsyn ska tas till flygekorrens kärnområde och till byggandets konsekvenser för Hannusträskets avrinningsområde. Helsingforsregionens miljötjänster förutsätter tillräcklig dimensionering för avfallshanteringen. Stadsmuseet föreslår att Ivisnäs gamla köpcenter skyddas i detaljplanen på grund av dess byggnads- och kulturhistoriska värden.

Trafiken och reserveringarna på körbanehallplatser för servicebussar har undersökts vid den kommunaltekniska planeringen och arrangemangen ryms på gatuområdet i detaljplanen.

Efter framläggningen och godkännandet av stadsplaneringsnämnden 15.5.2018 har kvarter 31004 (AL) som täcker Ivisnäs affärscentrum och boendeparkeringen och därtill hörande gatu- och torgområden Ivisnäsgränden och Ivisnästorget lämnats utanför detaljplaneändringen. Byggrätten i kvarteret är 7 300 v-m<sup>2</sup> för bostäder och 1 600 v-m<sup>2</sup> för affärslokaler. De bestämmelser och beteckningar som hänför sig till kvartersområdet har också strukits ur detaljplaneändringen.

### **Förslag till ändring av detaljplanen**

Målet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en grön, särpräglad, urbant exploaterad, högklassig helhet som domineras av bostäder kring Kaitans metrostation. En hög exploatering vid metrostationen svarar mot målen för Helsingforsregionen i riksmålen för områdesanvändning samt mot landskaps- och generalplanens mål för förtätning av bebyggelsen i zonen längs metron.

Detaljplaneområdet består av metrocentrumets storkvarter, som omfattar sju kvarter och ett rekreationsområde. Metrocentrumets kvarter ligger i ett obebyggt område. Högsta tillåtna antalet våningar i bostadshusen är 8. Täta byggnadsmassor skyddar kvartersgårdarna mot trafikbuller och utsläpp från Kaitansvägen.

Områdets kommersiella tjänster kompletteras med affärslokaler i bostadsbyggnadernas gatuplan vid metrostationen. I planområdet placeras inga offentliga tjänster, utan sådana har planerats vid de befintliga skolorna och daghemmen i närheten i stadens plan över lokaler för närtjänster och i delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs.

Metrocentrumets kvartersgårdar är lummiga och bygger vidare på temat för de typiska, lummiga kvartersgårdarna i Ivisnäs. Gårdarna byggs i sin helhet på marken och där kan planteras växtlighet och träd som blir stora. Mitt i planområdet ligger servicekvartersområdet AH-1 (Centralgården), som betjänar en del av bostadskvarteren och gör det möjligt att skapa ett större öppet, planterat område mitt i storkvarteret, nära metrostationen. På de breda gång- och cykelvägarna utmed kanten av det planterade området kan rekreationsfunktioner placeras. Trädbestånd vid parkvägen och Centralgården bevaras. I sydöstra delen av området bevaras befintlig skog och den gamla skogsstigen som en del av områdets gröna identitet.

### **Byggrätt**

Planområdets areal är ca 4,8 ha och byggrätten är 43 295 v-m<sup>2</sup>. I kvarteren invid metrostationen, på gatuplanet i bostadshusen planläggs 945 v-m<sup>2</sup> affärslokaler som stöder och kompletterar tillräckligt med närtjänster och områdets urbana karaktär.

### **Tjänster**

Förutom dessa 945 v-m<sup>2</sup> finns det i detaljplanen utanför detaljplaneområdet, i köpcentret i Ivisnäs cirka 1 000 v-m<sup>2</sup> och väster om Ivisnäsgränden i bostadshusens gatuplan cirka 1 000 v-m<sup>2</sup> befintliga affärslokaler. En stor del har byggts. Den totala byggrätten för affärslokaler

i metrocentrumet och Ivisnäs blir sålunda cirka 2 945 v-m<sup>2</sup>, vilket inom svarar mot den lokala efterfrågan och det kommersiella serviceutbudets behov för den närmaste framtiden. Det långsiktiga behovet av lokaler för kommersiell service inom metrostationens influensområde tillgodoses i kommande detaljplaneändringar.

Planområdets exploateringsgrad är 0,90, inklusive Kaitansvägens gatuområde. Exploateringsgraden i kvartersområdena för flervåningshus är kalkylerade, eftersom de har servitut för gårdar, underhåll och parkering i andra kvartersområden. De kalkylerade exploateringsgraderna i kvarteren AK varierar mellan 2,9 och 5,7. Bostadskvarterens parkering har i sin helhet placerats i separata parkeringsanläggningar i kvartersområdena LPA-1. En stor del av kvarterens lek- och uteplatser ligger i kvartersområdet AH-1.

Det kalkylerade antalet nya invånare i området är cirka 945 (enligt en invånare per 45 v-m<sup>2</sup>) och det kalkylerade antalet arbetstillfällen inom handel och tjänster är cirka 25 (enligt ett arbetstillfälle per 40 v-m<sup>2</sup>).

### **Trafik och parkering**

Detaljplaneändringen ändrar inte väsentligt områdets gatunät. En central princip är att den ökande trafiken som den nya bebyggelsen medför orsakar så lite störningar som möjligt i Ivisnäs. Kaitansvägens sträckning och dimensionering ändras. Det nuvarande breda gatuområdet smalnar och gammalt gatuområde kan utnyttjas som kvartersmark.

Dimensioneringen av Ivisnäsvägen och Ivisnäsgatan ändras vid metrocentrumet, utan att deras karaktär förändras. Mellan Kaitansvägen och metrocentrumets kvarter planläggs en ny kort gatuförbindelse, Centralgränden.

Parkeringen ordnas i sin helhet i två centraliserade parkeringsanläggningar som dimensioneras för cirka 650 nya eller omplacerade bilplatser för invånarna samt 50 infartsparkeringsplatser vid metron. Största delen av de nya bilplatser som behövs samt infartsparkeringen vid metron byggs i parkeringsanläggningen vid Kaitansvägen i kvarter LPA-1 31112, dit man kör direkt från Kaitansvägen via Centralgränden.

Parkeringsanläggningarna har fem våningar ovan jord och fyra under jord. Från dessa leder en underhålls- och räddningsväg till metrotunneln. Vid Ivisnäsvägen placeras en annan, litet mindre parkeringsanläggning med fem våningar ovan jord, LPA-1, 31103. En beteckning visar att bilplatser kan placeras flexibelt genom avtal mellan fastigheterna.

Minsta antalet bilplatser (bp):

I kvartersområdet AK

- en bp/110 v-m<sup>2</sup> för bostäder, men minst 0,5 bp/bostad. Bilplatskravet kan i samband med bygglovet sänkas med högst 10 procent till de delar bilplatserna inte är reserverade (minst 0,4 bilplatser per bostad). Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minska med 20 %.
- en bp/100 v-m<sup>2</sup> för affärer
- en bp/70 v-m<sup>2</sup> för kontor och arbetslokaler

Alla bilplatser för bostäder och för affärer på markplanet byggs i två parkeringsanläggningar i kvartersområdena LPA-1. I planområdet möjliggörs poolbilar genom utredningar vid ansökan om bygglov. En poolbil kan minska antalet obligatoriska bilplatser med högst 5 per poolbil.



För allmän parkering behövs 29 bilplatser /en bp/1 500 v-m<sup>2</sup>) för bostäder. Största delen av dessa placeras längs gatorna. Vid Centralstranden anvisas fem bilplatser, vid Ivisnäsgränden fem bilplatser och vid norra sidan av Ivisnäsvägen tolv bilplatser. Den allmänna parkeringen betjänar också de befintliga fastigheterna. De 50 infartsplatserna i parkeringsanläggningen på kvartersområdet LPA-1 kan också fungera som allmänna bilplatser under kvällar och veckoslut.

### **Gång- och cykelvägar**

Huvudcykelvägarna löper längs Kaitansvägens södra kant och vid Ivisnäsvägen. Det förstnämnda ingår i en huvudled mellan metrocentrumen och det sistnämnda utgör en länk mellan huvudleden och en kvalitetscykelväg som ska byggas i Kaitansdalen.

I metrocentrumets storkvarter bildas ett rymligt, lokalt nät av gång- och cykelvägar som också fungerar som friluftsleder inom Ivisnäs. De viktigaste förbindelserna i metrocentrumet är Relälinjen i nord-sydlig riktning som leder till metrostationen och Stolplinjen-Telefonlinjen som löper mitt igenom planområdet i öst-västlig riktning. Relälinjen, som söder om Ivisnäsvägen fortsätter som Ivisnäsgränden, fungerar som förbindelseled mellan gamla Ivisnäs och metrostationen och anslutningsbussarna vid Kaitansvägen. Parkvägarnas dimensionering möjliggör planteringar och mindre rekreativfunktioner. I detaljplaneändringen har stadens mål för cykelfrämjande beaktats: målnätet för cykelåkning har beaktats och det leder mångsidiga förbindelser för cykling från alla håll till metrostationen. För infartstrafiken byggs det antal cykelplatser som anges i metrons projektplan. På vägområdet för Stolplinjen ryms det ytterligare ett antal cykelplatser eller eventuella stadscyklar.

Eftersom kvartersstrukturen är tät och urban kan räddningsvägar till fasaderna ligga på allmänna områden, gator samt gång- och cykelvägar. Detta har beaktats i den kommunaltekniska utredningsplanen.

### **Rekreations- och skyddsområden**

I detaljplaneområdet finns två närrekreativområden som bevaras som närskogar i naturtillstånd. I VL-området i områdets östra del finns ett med beteckningen "s-1" fredat kärnområde som utgör flygekorrens föröknings- och rastplats. Hela området VL-1 utgör en förbindelseled för flygekorren mellan Finno-Djupsundsbacken och Hannusberget. Stället där flygekorren överskrider Kaitansvägen mellan trädskronorna har beteckningen "eko-1". Trädbestånd i området ska bevaras och gläntor i randområden ska kompletteras med växtlighet i syfte att förbättra förbindelsen. VL-2-området bevaras som en stadsskog i naturtillstånd som en del av ett närrekreativområde. I området finns flera talldungar och annat trädbestånd. Grön temat kompletteras med delar av området vid parkvägen och kvartersområdet AH-1 där trädbeståndet ska bevaras och kompletteras.

För avgränsningen av flygekorrens skyddsområde i detaljplanen beviljades undantag av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 31.5.2016 (TEEXY/3299/2016). Tillståndet möjliggör en inskränkning av flygekorrens kärnområde inom planområdet och byggande enligt detaljplanen. Genom undantaget minskar kärnområdet i Ivisliden, cirka 1,1 hektar, med cirka 0,5 hektar mot metrostationen och ett boträd försvinner. Förbindelserna från

kärnområdet norrut till Hannusskogen och sydost mot Finnos centrum kvarstår. Flygekorrens habitat öster om området bevaras och där placeras holkar. Det återstående kärnområdet ansluter till de övriga kärnområdena via parkförbindelser. Förbindelserna mellan trädkronorna österut och norrut bevaras och förbättras med planteringar. Inom det området som närings-, trafik- och miljöcentralen beviljat undantag för hittades ett boträd sommaren 2019. Närings-, trafik - och miljöcentralen gav tillstånd att förstöra boet hösten 2019.

### **Stadsbild, verksamheter och områdesidentitet**

Det viktigaste målet för stadsbilden är ett högklassigt, särpräglat och identifierbart storkvarter med betoning på boende vid metrocentrumet och som utgör en del av en större helhet. Mot Ivisnäs har man sökt en naturlig övergång som respekterar det befintliga områdets särdrag.

De nya flervåningshusen i planområdet har i regel 8 våningar. Mot Kaitansvägen, i kvarter 31111 i vid metrostationen, placeras ett punkthus med 12 våningar. Helheten är urbant exploaterad, men beaktar också metrons begränsningar för byggandet samt befintlig stadsstruktur och byggnader. Bostadshus rytmiseras av två parkeringsanläggningar med fem våningar. Metrostationsbyggnaden har en våning. I detaljplanen bestäms att fasaderna mot Kaitansvägen och Ivisnäs-gatan ska vara mörk tegel eller puts. Mot innergårdarna och mot Ivisnäsvägen ska fasadernas allmänna intryck vara ljust. Syftet med detta är att vid gränsen mellan det nya området och Ivisnäs skapa en enhetlig stadsbild. De ljusa innergårdarna bidrar till att öka känslan av ljus i den täta bebyggelsen.

I de centrala fotgängarområdena vid metrostationen placeras affärslokaler.

Detaljplanen innehåller en allmän bestämmelse om högklassiga fasader. Bestämmelserna om fasaderna på parkeringsanläggningarna, som ligger på centrala platser, har dessutom preciserats med beteckningen "ju", som säkerställer en högklassig stadsbild på viktiga platser och stärker den lokala identiteten. På parkeringsanläggningarnas viktigaste fasader ska en muralmålning eller ett annat konstverk utgöra en höjdpunkt i stadsbilden.

### **Samfälliga arrangemang i kvarteren**

Ett urbant område kräver kvarter tätt och att byggnaderna och gårdarna ligger mot gränsen till allmänna områden. För tomterna i kvarteren behövs arrangemang så att lek- och uteplatserna, områden som ska planteras, promenadvägar samt infarter och räddningsvägar är samfälliga. Även dagvattenhanteringen och de konstruktioner som behövs för denna är gemensamma för kvarteret. I kvarter 31112 ligger ett separat, gemensamt kvartersområde som betjänar boendet (AH-1). Där kan man placera funktioner som är gemensamma för kvarter 31003, 31111, 31112 och 31115, såsom lek- och uteplatser.

I kvarter 31110 och 31111 kan dagvatten genom avtal också fördröjas på allmänna områden. Dimensioneringen av räddnings- och servicevägarna och lyftplatserna beaktas i utredningsplanen för kommunalteknik.

### **Buller**

Detaljplaneområdet utgör en del av bullerområdet och det utsätts för trafikbuller från Kaitansvägen, vilket har beaktats i planbestämmelserna. I samband med planläggningen har det gjorts en bullerutredning (WSP,

2017, uppdaterad 2020). Kvartersgårdarnas lek- och uteplatser skyddas från bullret från Kaitansvägen.

### **Luftkvalitet**

Alla bostadshus är belägna åtminstone på minimiavståndet till vägarna (Helsingforsregionens miljötjänster 2014). Vid granskningen av luftkvaliteten har trafikprognosen för 2040 beaktats. Livligast är trafiken på Kaitansvägen, som enligt prognosen kommer att ha 11 000 motorfordon per vardagsdygn, jämfört med 8 100 motorfordon per dygn 2017. I detaljplaneområdet anvisas inga känsliga funktioner. Alla byggnader ligger innanför det riktgivande minimiavståndet på sju meter och s.k. känsliga funktioner har inte anvisats i området. Ventilationen i de bostäder som öppnas mot Kaitansvägen ska tas tillräckligt högt på gårdssidan och filtreras ändamålsenligt effektivt.

### **Övriga planer**

Vid beredningen av detaljplaneförslaget har det utarbetats en utredningsplan för kommunaltekniken (Esbo stad/WSP Finland, 2018) som detaljplanens lösningar och dimensionering baserar sig på. Planeringen av gatu- och kommunaltekniken i området inleddes våren 2020 (Sitowise) och i planeringen har man beaktat de ändringar som gjorts efter 27.5.2020, då förslaget återremitterades av stadsstyrelsen. Vid sidan av detaljplanen har det utarbetats en vägledande kvarters- och närmiljöplan som preciserar detaljplanens innehåll (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 2018, uppdaterad 2020).

Som utgångsdata för planläggningen har dessutom använts en kulturmiljöutredning som omfattar området för delgeneralplanen Kaitans-Ivisnäs (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2014).

### **Genomförande och byggande i etapper**

Byggandet av områdets östra del kan börja när detaljplanen fastställts. Den västligaste delen är uppskattningsvis en byggarbetsplats för metrostationen fram till utgången av 2022. Området kan därför inte genomföras fullt ut innan metron blir färdig. Det tar uppskattningsvis cirka fem år att bygga hela området.

### **Avtalsförhandlingar**

Staden och Esbo kyrkliga samfällighet har förhandlat fram ett markanvändningsavtal och ett föravtal som undertecknades 22.4.2020.

### **Planekonomin**

Vid sidan av detaljplanen har tomtenheten gjort en planekonomisk granskning enligt vilken planändringen är ekonomiskt lönsam.

## **Beslutshistoria**

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2015 § 102

## **Förslag**

Stadsplaneringschef Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande mål för detaljplanen Kaitans metrocentrum.

1.1

Målen för funktion och stadsstruktur

Målet är en kompakt, boendebetonad helhet i metrostationens omedelbara närhet med kommersiella tjänster och arbetslokaler på centrala ställen på gatuplanet. Exploateringsgraden är hög så att det bildas ett urbant centrum. Bebyggelsens tyngdpunkt ligger på området mellan Kaitansvägen och Ivisnäs.

I detaljplanen beaktas planområdets läge intill Ivisnäs, som har kulturhistoriska värden. I detaljplanen beaktas också tillräckligt flexibla möjligheter att utvidga centrumområdet i framtiden, även till norra sidan av Kaitansvägen.

Kaitansvägen nuvarande gatuområde förtätas så att exploateringsgraden i centrumet kan bli hög också med beaktande av bl.a. den fasning som föranleds av byggandet av metrostationen.

Parkeringen genomförs i sin helhet centraliserat. Läge och genomförandesätt preciseras när planläggningen framskrider.

1.2

Målen för stadsbilden och för en utveckling av gång- och cykelmiljön

De nya metrokvarteren ska utgöra en ny entré till området och en fog i stadsstrukturen. De kvalitativa särdragen i Ivisnäs ska bevaras och stärkas. Det nya byggandet ska vara högklassigt och särpräglad.

Gång- och cykelförbindelserna ska utvecklas. Längs Kaitansvägen löper en huvudcykelled. Den öppna platsen och parkvägarna ska vara mångsidiga och ansluta till den befintliga stadsstrukturen. Den nuvarande Ivisnäsplatsen och metrostationen ska förenas med en gång- och cykelväg och förbindelsen mellan Kaitaan koulu och metrostationen ska utvecklas.

1.3.

Mål för naturen

För flygekorren ska förbindelsen över Kaitansvägen bevaras. Den stöder behovet av en förbindelse i nord-sydlig riktning. En del av flygekorrens kärnområde ska bevaras. Skogen kan användas för närrekreation.

2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplaneändringen och väljer \_\_\_\_\_ till mötets ordförande.

## Behandling

Föredraganden gjorde följande ändringar i förslaget:

”Detaljplanens namn ändras till ”Kaitans metrocentrum”, som bättre beskriver den helhet som planläggs. Behövliga ändringar införs i ärendets redogörelse.”

Ledamot Klar-Nykvist föreslog att ledamot Lahti ska väljas till ordförande för informations- och diskussionsmötet som ordnas om utgångspunkterna för detaljplanen.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden Markkula om föredragandens ändrade förslag och Klar-Nykvists förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordförande Markkula att förslagen hade godkänts enhälligt.

Ändringarna har beaktats i protokollet och bilagorna.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1  
godkänner följande mål för detaljplanen Kaitans metrocentrum.

1.1  
Målen för funktion och stadsstruktur

Målet är en kompakt, boendebetonad helhet i metrostationens omedelbara närhet med kommersiella tjänster och arbetslokaler på centrala ställen på gatuplanet. Exploateringsgraden är hög så att det bildas ett urbant centrum. Bebyggelsens tyngdpunkt ligger på området mellan Kaitansvägen och Ivisnäs.

I detaljplanen beaktas planområdets läge intill Ivisnäs, som har kulturhistoriska värden. I detaljplanen beaktas också tillräckligt flexibla möjligheter att utvidga centrumområdet i framtiden, även till norra sidan av Kaitansvägen.

Kaitansvägen nuvarande gatuområde förtätas så att exploateringsgraden i centrumet kan bli hög också med beaktande av bl.a. den fasning som föranleds av byggandet av metrostationen.

Parkeringen genomförs i sin helhet centraliserat. Läge och genomförandesätt preciseras när planläggningen framskrider.

1.2  
Målen för stadsbilden och för en utveckling av gång- och cykelmiljön

De nya metrokvarteren ska utgöra en ny entré till området och en fog i stadsstrukturen. De kvalitativa särdragen i Ivisnäs ska bevaras och stärkas. Det nya byggandet ska vara högklassigt och särpräglat.

Gång- och cykelförbindelserna ska utvecklas. Längs Kaitansvägen löper en huvudcykelled. Den öppna platsen och parkvägarna ska vara mångsidiga och ansluta till den befintliga stadsstrukturen. Den nuvarande Ivisnäsplatsen och metrostationen ska förenas med en gång- och cykelväg och förbindelsen mellan Kaitaan koulu och metrostationen ska utvecklas.

1.3.  
Mål för naturen

För flygekorren ska förbindelsen över Kaitansvägen bevaras. Den stöder behovet av en förbindelse i nord-sydlig riktning. En del av flygekorrens kärnområde ska bevaras. Skogen kan användas för närrökreation.

Detaljplanens namn ändras till "Kaitans metrocentrum", som bättre beskriver den helhet som planläggs. Behövliga ändringar införs i ärendets redogörelse.

3  
ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen och detaljplaneändringen och väljer Jukka Lahti till mötets ordförande.

Stadsplaneringsnämnden 29.11.2017 § 90

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen ändringen av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017, område nr 441415,

2  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och ställningstagandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för ändringen av detaljplanen Kaitans metrocentrum, område nr 441415,

3  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

I början av behandlingen ändrade föredraganden förslaget: den sista meningen i 10 § i planbestämmelserna ströks.

Under diskussionen föreslog Lintunen understödd av Palomäki att behovet av bilplatser utreds närmare under framläggningstiden.

Efter slutförd diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag som rönt motstånd och att det därför krävs omröstning.

Mötet godkände ordförandens förslag att de som stöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som stöder Lintunens förslag röstar "nej".

"Ja" röstade Kivekäs, Kopra, Louhelainen, Nevanlinna, Partanen, Saramäki och Särkijärvi. "Nej" röstade Karhu, Donner, Palomäki, Peltokorpi, Kemppi-Virtanen och Lintunen.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt föredragandens förslag med 7 röster mot 6.

Ändringarna är införda i protokollet.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

1  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen ändringen av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017, område nr 441415,

2

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna och ställningstagandena har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för ändringen av detaljplanen Kaitans metrocentrum, område nr 441415,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Stadsplaneringsnämnden 16.5.2018 § 100

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har getts om förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum, område nr 441415.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändringen av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 16.5.2018, område nr 441415,

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 4 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, det vill säga 766,67 euro, sammanlagt 4 766,67 euro, efter att förslaget har godkänts.

## **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 4.5.2020 § 164

## **Förslag**

Tekniska direktören Olli Isotalo

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo kyrkliga samfällighet och Esbo stad, som undertecknades 22.4.2020

2

befullmäktigar 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 förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 19.12.2019, område nr 441415.

## **Behandling**

Ordföranden föreslog understödd av Vuornos att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens förslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:

Ärendet bordlades enhälligt.

Stadsstyrelsen 11.5.2020 § 176

**Förslag**

Tekniska direktören Olli Isotalo

Stadsstyrelsen

1  
godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo kyrkliga samfällighet och Esbo stad, som undertecknades 22.4.2220

2  
befullmäktigar 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 förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 19.12.2019, område nr 441415.

**Behandling**

Ordföranden föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs för två veckor.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens förslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:

Ärendet bordlades enhälligt för två veckor.

Stadsstyrelsen 25.5.2020 § 189

**Förslag**

Tekniska direktören Olli Isotalo

Stadsstyrelsen

1  
godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo kyrkliga samfällighet och Esbo stad, som undertecknades 22.4.2220

2  
befullmäktigar 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 förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 19.12.2019, område nr 441415.

## Behandling

Föredragandens ändringar vid mötet har beaktats i protokollet.

Ordföranden föreslog understödd av Guzenina med flera att detaljplanen återremitteras för ny beredning så att följande mål nås: Av det föreslagna bostadskvarteret 31115 kan till och med hälften bevaras som ett skogsbevuxet stadsområde, genom vilket det leder en terränganpassad gångförbindelse. Samtidigt ser man till att i synnerhet många äldre tallar som präglar området bevaras som en del av metrostationsområdets utseende.

- För behövliga ändringar ger stadsstyrelsen följande anvisning: För att skogarna ska bevaras kan avgränsningarna mellan kvarter 31114 och 31115 ändras, den gång- och cykelväg som anvisats mellan dem stryks och gränserna för bostadsbyggnaders byggnadsytor ändras så att det punkthus som planerats i kvarter nr 31115 stryks och det lamellhus som planerats i kvarterets västra och norra del omvandlas till form och placering. Det lamellhus som planerats på den nuvarande parkeringsplatsen kvarstår i förslaget. Byggnader och avgränsningar av byggnadsytor kan flyttas och ändras och placeras i kvarter 31114 som ska utvidgas söderut, där byggnadsytorna för punkthus kan förstöras och byggrätten ökas. I dessa kvarter och även annanstans på detaljplaneområdet kan byggnaderna höjas med 1–2 våningar så att den totala byggrätten trots ändringarna bevaras och en ändamålsenlig placering av byggrätten inte försämrar områdets genomförbarhet.
- Syftet med ändringarna är också att förbättra hela områdets stadsbild.
- Ändringarna utförs av planerarna så att det förnyade förslaget kan behandlas av stadsstyrelsen genast efter semesterperioden, så att återremitteringen inte fördröjer byggandet av metrostationen och dess omgivning.

Partanen föreslog understödd av Kauste att detaljplanen återremitteras och de skogbevuxna områdena, i synnerhet i kvarter 31114 och 31115 samt de med dessa funktionellt sammanhängande områdena lämnas utanför detaljplanen. Den återstående detaljplanen lämnas så snart som möjligt till stadsstyrelsen för behandling.

Ordföranden föreslog att man först röstar om ordförandens och Partanens förslag till återremiss. Därefter röstar man om det vinnande förslaget till återremiss och fortsatt behandling.

Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsordning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen med 12 röster mot 3 hade godkänt ordförandens remissförslag. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen med 13 röster mot 1 och 1 blank hade godkänt ordförandens förslag. Röstningslistan bifogas till protokollet.

## Beslut

Stadsstyrelsen:

Stadsstyrelsen återremitterade detaljplanen för ny beredning så att följande mål uppnås: Av det föreslagna bostadskvarteret 31115 kan till och med hälften bevaras som ett skogsbevuxet stadsområde, genom vilket det

leder en terränganpassad gångförbindelse. Samtidigt ser man till att i synnerhet många äldre tallar som präglar området bevaras som en del av metrostationsområdets utseende.

- För behövliga ändringar ger stadsstyrelsen följande anvisning: För att skogarna ska bevaras kan avgränsningarna mellan kvarter 31114 och 31115 ändras, den gång- och cykelväg som anvisats mellan dem stryks och gränserna för bostadsbyggnaders byggnadsytor ändras så att det punkthus som planerats i kvarter nr 31115 stryks och det lamellhus som planerats i kvarterets västra och norra del omvandlas till form och placering. Det lamellhus som planerats på den nuvarande parkeringsplatsen kvarstår i förslaget. Byggnader och avgränsningar av byggnadsytor kan flyttas och ändras och placeras i kvarter 31114 som ska utvidgas söderut, där byggnadsytorna för punkthus kan förstöras och byggrätten ökas. I dessa kvarter och även annanstans på detaljplaneområdet kan byggnaderna höjas med 1–2 våningar så att den totala byggrätten trots ändringarna bevaras och en ändamålsenlig placering av byggrätten inte försämrar områdets genomförbarhet.
- Syftet med ändringarna är också att förbättra hela områdets stadsbild.
- Ändringarna utförs av planerarna så att det förnyade förslaget kan behandlas av stadsstyrelsen genast efter semesterperioden, så att återremitteringen inte fördröjer byggandet av metrostationen och dess omgivning.

Stadsstyrelsen 5.10.2020 § 319

## Förslag

Tekniska direktören Olli Isotalo

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo kyrkliga samfällighet och Esbo stad, som undertecknades 22.4.2020

2

befullmäktigar 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 förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 30.9.2020, område nr 441415.

## Behandling

Det antecknades att man i början av mötet hörde en redogörelse för detaljplanen.

Ordföranden föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens förslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

## Beslut

Stadsstyrelsen:

Ärendet bordlades enhälligt.

**Förslag**

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1  
godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse mellan Esbo kyrkliga samfällighet och Esbo stad, som undertecknades 22.4.2220

2  
befullmäktigar 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 förslaget till ändring av detaljplanen Kaitans metrocentrum i stadsdel 31 Kaitans, ritning nr 7041, daterad 29.11.2017 och ändrad 5.10.2020–14.12.2020, område nr 441415.

**Behandling**

Föredragandens ändringar vid mötet har beaktats i protokollet.

**Beslut**

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Äänestystiedot

Äänestys-1.rtf (Ja / Nej / Tom)

Äänestys-2.rtf (Ja / Nej / Tom)