

Fullmäktige 25.01.2021 § 12

§ 12

Godkännande av en ändring av detaljplanen Kägelviksporten i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220835

Beredning och upplysningar:
Saastamoinen Toni
Asanti Jenny
Granberg Hannu
E-post enligt modellen fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Kägelviksporten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7259, daterad 7.10.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220835.

Behandling

Kauste lämnade understödd av Tiina Elo följande förslag till hemställan:

”Fullmäktige hemställer att man inom detaljplanen Kägelviksportens direkta influensområde och även inom hela det område som byggs i Kägeludden ägnar särskild uppmärksamhet åt fotgängarnas och cyklisternas säkerhet och strävar efter att på bästa möjliga sätt följa de färskas anvisningar om planering av cykeltrafiken som Trafikledsverket publicerat.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

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

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställan:

Fullmäktige hemställer att man inom detaljplanen Kägelviksportens direkta influensområde och även inom hela det område som byggs i Kägeludden ägnar särskild uppmärksamhet åt fotgängarnas och cyklisternas säkerhet och strävar efter att på bästa möjliga sätt följa de färskas anvisningar om planering av cykeltrafiken som Trafikledsverket publicerat.

Redogörelse

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett kontorshus med 13 våningar, huvudsakligen i trä, i ett kvarter som bildas mellan Kägelviksvägen och Ring I. Byggnaden får grönt tak eller täcks med solpaneler. Lämning och hämtning, gång- och cykelvägar samt huvudingången är belägna öster om byggnaden. Parkeringen är placerad under byggnaden i en underjordisk parkeringshall. Den kan placeras delvis utanför tomten först på en tillfällig plats och slutligen i en bergrumsparkering som ska byggas i Kägeludden. En av infarterna till bergrumsparkeringen går via kontorshusets parkeringshall. Kägeluddsvägen flyttas österut så att kvarteret kan byggas.

Byggrätten i planområdet är 20 000 v-m². I den gällande detaljplanen är planområdet en tomt för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) utan särskild byggrätt. Avsikten har varit att det byggs en återvinningsstation som betjänar kvarter 10065 på tomten, men senare har man inte sett behov av den.

Stadsplaneringsnämnden beslutade att lägga fram förslaget till detaljplaneändring offentligt i början av hösten. Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till detaljplan för godkännande av fullmäktige 16.12.2020.

Planläggningen har inletts efter att stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion reserverade området för Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma för planering 26.11.2018. Planeringsreserveringen har sedermera förlängts.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Kägelviksporten omfattar kvarter nr 10067 samt gatu- och grönområden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7259, område nr 220835.

Initiativ och aktualisering

Initiativet har tagits av markägaren Esbo stad. Aktualiseringen meddelades 4.9.2019.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 26.8.2019.

Planområdets nuläge

I planområdet finns för närvarande tillfälliga, asfalt- och sandbelagda vägar i anslutning till ombyggnaden av Ring I. Genom planområdet går Kägelviksvägen i nord-sydlig riktning som leder till de södra delarna av Kägeludden och till Björnholm. Vid planområdets östra kant löper en gång- och cykelbana i nord-sydlig riktning, som är den nuvarande huvudförbindelsen mellan Västerleden och Kägeludden samt områdena norrut. Bredvid gång- och cykelbanan och i södra delen av planområdet har det anlagts ny park, där också en servicebyggnad för metron är belägen.

Kägeludden är en av Esbos mest välkända urbana silhuetter, som syns på lång håll.

Hela planområdet ägs av Esbo stad. Kvarter 10067 har hyrts ut genom ett internt hyresavtal till stadens stadsteknikcentral som anlagt tillfälliga trafikarrangemang medan ombyggnaden av Ring I pågår.

Landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen

I de gällande landskapsplanerna är planområdet område för tätortsfunktioner och område som ska förtätas. Väster om planområdet finns en motortrafikled (Ring I) och ett objekt som ingår i inventeringen Bygga kulturmiljöer av riksintresse (2009). Vid sidan av planområdet finns en trafikunnel (metro). På andra sidan av Ring I, på Björnvikens strand, finns ett behov av grönförbindelse.

För området gäller generalplanen för södra Esbo, som omfattar Albergas, Hagalunds, Mattbys, Esbovikens och Köklax storområden. Planen vann laga kraft 2010. I generalplanen ingår planområdet i ett arbetsplatsområde som kompletteras. Norr om planområdet finns en metrostation och metrotunneln går under planområdet.

I planområdet gäller detaljplan nr 220823 Kägeludden (inklusive metrostationen ovan jord) som vann laga kraft 27.11.2013. I planområdet gäller också detaljplan nr 920100 för metrotunneln i Kägelviken Den vann laga kraft 17.2.2010.

I detaljplanen ovan jord har är planområdet område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), gatuområde och park (VP). I ET-området finns en ungefärligt placerad byggnadsyta för ventilationsrör och i norra delen av kvartersområdet en gräns för ett gatuområde där en anslutning inte tillåts. I parken i södra delen av planområdet finns en ungefärligt placerad byggnadsyta för en nödutgång från tunneln till markytan I parken finns gång- och cykelbanor där servicekörning är tillåten. Förbindelserna är bindande men placeringen ungefärlig.

I detaljplanen för planområdet under jord finns metrotunnlarna med skyddszoner. I bergrummet får rum och anläggningar för underhåll och säkerhet placeras. Under metropårets ungefärliga höjdläge är skyddszonen fem meter och ovanför den sju meter höga tunneln är skyddszonen 10 meter I parken i södra delen av planområdet finns en plats för ventilationsschakt och nödutrymning jämte skyddszoner. Konstruktionerna ska sträcka sig minst två meter och högst fyra meter ovanför markytan. I planområdet finns utrymmen som sträcker sig till markytan.

I planområdet gäller också detaljplanen Underjordisk parkering i Kägeludden. Fullmäktige godkände detaljplanen 7.12.2020. Detaljplanen har ännu inte trätt i kraft. I detaljplanen anvisas under Kägeludden en underjordisk parkeringsanläggning som betjänar hela området. En av ingångarna till anläggningen kommer att ligga i planområdet. Arrangemangen kring detta beskrivs i planmaterialet och nedan i denna redogörelse.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 26.10–24.11.2020. Under framläggningstiden inlämnades en anmärkning av ett bostadsaktiebolag i grannskapet samt sju utlåtanden och två ställningstaganden.

I anmärkningen behandlades bullrets reflektion från den planerade byggnaden, byggnadens utseende och ventilationsrören från Ring I.

Länsimetro Oy anmärkte att två bilder i kvartersplanen innehåller motstridig information om parkeringsplanens höjdlägen. Brytningen kommer enligt Länsimetro Oy att vara krävande och kräva planering och konsekvensbedömning. Med anledning av utlåtandet har motstridigheten i kvartersplanen korrigerats och till detaljplanen har fogats en bestämmelse om den planering och konsekvensbedömning som brytningen förutsätter.

Enligt Västra Nylands räddningsverk ska byggnaden i detaljplanen utrustas med en anläggning för automatisk släckning och släckvattenbassängernas storlek och läge ska bedömas vid planeringen av kommunaltekniken. Planen har diskuterats med räddningsverket och samarbetet fortsätter vid den fortsatta planeringen av byggnaden.

Enligt Esbo stadsmuseum bör Kägeludden planeras mer som en helhet, vilket de också hade konstaterat i sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Enligt stadsmuseet är stadsbilden mycket brokig och utvecklingen av området okontrollerad. Responsen besvarades redan i ett tidigare skede, och det finns inget att tillägga till svaret.

Enligt närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande bör gång- och cykelförbindelserna från norr ännu studeras. Körningen till bergrumsparkeringen bör markeras på plankartan. Bestämmelsen om vibration och stomljud bör preciseras. Markeringen av Kägelviksparken bör ändras till VP/me så att bullrigheten beaktas. I svaret konstateras att gång- och cykelförbindelserna har planerats mycket och att flera olika alternativ har undersökts. Gångförbindelserna är smidiga och tomten ligger också i övrigt nära metrostationen. I planeringen har parkens trivsamt betonats. Förbindelsen till bergrumsparkeringen har säkerställts i en planbestämmelse. Beteckningen för Kägelviksparken har precisats så att bullret beaktas.

Helsingforsregionens miljötjänster sade i sitt utlåtande att det finns vatten- och avloppsledningarna i området och att de måste flyttas för att möjliggöra byggande. Flyttningen har beaktats i utredningsplanen för kommunalteknik. I kvartersområdet finns en vattenledning som förblir under byggnaden och som inte har beaktats i utredningsplanen. Den bör beaktas i den fortsatta planeringen. Likaså ska man vid den fortsatta planeringen beakta utredningsplanen för vatten och avlopp i Kägeludden som är under arbete. Vid planeringen av bergrumsparkeringen bör vatten- och avloppsledningarna beaktas. I svaret konstateras att vatten- och

avloppsledningarna beaktas i den fortsatta planeringen. Lösningarna för bergrumsparkeringen avgörs i samband med detaljplan nr 920400 Underjordisk parkering i Kägeludden.

Dessutom lämnades utlåtanden eller ställningstaganden av Telia, Fortum, Caruna och Helsingforsregionens trafik. Telia hade inget att anmärka. Fortum har fjärrvärmenät i närheten av planområdet och vill delta i den fortsatta planeringen och erbjuda sina tjänster till de nya fastigheterna. Caruna har elnät i området behöver en ny transformator. Byggandet av denna har möjliggjorts i anslutning till byggnaden. Enligt Helsingforsregionens trafik ligger planområdet på en bra plats med tanke på kollektivtrafiken och de vill delta i den fortsatta planeringen av området.

Under framläggningstiden ordnades inget invånarmöte.

Efter att framläggningen har detaljplanens material ändrats enligt följande:

- Detaljplanens ärendenummer har ändrats på grund av en ändring i arkiveringssystemet.
- Byggnadsytan för en servicebyggnad för metron har justerats så att den inte sträcker sig till gatuområdet. Byggnadsytans gräns flyttades cirka 10 cm.
- Bestämmelsen om detaljplanen för metrotunneln har preciserats så att innan bygglov och brytningstillstånd beviljas ska byggaren presentera en detaljerad brytningsplan, tillräcklig konsekvensbedömning och en plan över uppföljningen.
- Bestämmelsen för beteckningen för parken har preciserats så att bullret beaktas. Beteckningen har ändrats till VP-2: Park i vilken det på grund av buller inte får placeras platser för vistelse.

Förslaget till ändring av detaljplanen

Kvartersområden

Det nuvarande området för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) och en del av gatuområdet ändras till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). I planområdet byggs ett plastiskt kontorshus med tak med ett pulpettak med 13 våningar som högst. I bottenvåningen har man planerat en restaurang. Byggrätten är 20 000 v-m². Framför byggnaden finns platser för lämning och hämtning och gröna trafiköar. Parkeringen kan placeras på tomten under jord eller delvis i bergrumsparkeringen som byggs i Kägeludden. I kvartersområdet får man bygga en transformator som behövs på området.

Rekreationsområden

Kägelviksparkens areal minskar något från den gällande detaljplanen och mellan parken och gatan byggs en stödmur på grund av den stora höjdskillnaden. Gång- och cykelförbindelserna i parken kvarstår, men deras sträckningar ändras i södra delen av planområdet.

Gatuområde

Gatuområdets areal är cirka 3 400 m². Kägelviksvägen flyttas österut så att det är tillräckligt utrymme för det övriga byggandet. Kommunaltekniken under gatan flyttas samtidigt.

Trafik

En av infarterna från till bergrumsparkeringen byggs i södra delen av kvarteret från Kägelviksvägen. Samma infart används för kontorshusets parkering. För lämning och hämtning byggs parkeringsfickor vid

Kägelviksvägen. Servicekörningen till en planerad servicegård sker också via Kägelviksvägen. För taxibilar finns det fortsättningsvis platser vid den flyttade Kägelviksvägen.

Gång och cykelåkning

Gångförbindelse till kvartersområdet finns vid entrén. En tillgänglighetsanpassad gångbana och en cykelbana byggs till södra änden av tomten, som ligger närmare marknivån i Kägelviksparken. Över Kägelviksvägen anvisas två nya övergångsställen, det ena vid byggnadens entré och det andra vid tomtens södra ända. Som kortast är avståndet till metrostationens entré cirka 250 m.

Planområdets areal är cirka 1,46 ha. Av detta är cirka 0,57 ha kvartersområde, 0,34 ha gata och 0,54 ha park. Byggrätten i detaljplanen är 20 000 v-m².

Kvartersområdets exploateringsgrad är cirka 3,48.

Bindande tomtindelning

Det finns ingen bindande tomtindelning.

Avtalsförhandlingar

Esbo stad äger området. Tomtenheten har meddelat att det inte behövs något markanvändningsavtal.

Utredningar och planer

Kvartersplan

På en smal tomt bredvid Ring I planläggs en kontorsbyggnad med pulpettak. Stommen är huvudsakligen av trä och fasaderna trä och glas. På byggnadens tak kommer ett grönt tak och solpaneler. Mot Kägelviksvägen byggs entréerna och ett litet torg. Vid byggnadens södra gavel byggs cykelparkering samt infarterna till bergrumsparkeringen och tomtens egen parkeringshall. Av de obligatoriska bilplatserna placeras 52 på tomten och resterande 213 i bergrumsparkeringen. Byggnaden blir cirka 60 meter hög och därmed en av världens högsta kontorshus i trä och en av de högsta träbyggnaderna i Finland.

Utredningsplan för kommunaltekniken

Kägelviksvägen flyttas för att lämna plats åt det övriga byggandet. Parkvägen i Kägelviksparken och en så stor del som möjligt av parken har bevarats oförändrade. Gångtrafiken till kontorshuset kommer från södra ändan av tomten så att parken kan bevaras så stor och trivsamt som möjligt.

Utredning av verkningarna på miljön (och energiförsörjning)

I området behövs en ny transformator som placeras inne i byggnaden. I planområdet finns kommunalteknik, fjärrvärme och fjärrkyla, och byggnaden kan anslutas till dem. Verkningarna har granskats i planbeskrivningen.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

Genomförandet av detaljplanen förutsätter flyttning av Kägelviksvägen och ändringar i Kägelviksparken. Också kommunaltekniken måste flyttas på grund av byggandet. Kostnaderna kan beaktas i tomtens försäljningspris. Verkningarna har granskats i planbeskrivningen.

Avgifter

Sökanden betalade 60 procent av kostnaderna för detaljplaneändringen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen 20.9.2019.

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 23.12.2020.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 7.10.2020 § 127

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om detaljplanen Kägelviksportens program för deltagande och bedömning, område nr 220835,

2
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Kägelviksporten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7259, daterad 7.10.2020, område nr 220835,

3
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 16.12.2020 § 167

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1
instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om detaljplanen Kägelviksporten och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 220835,

2
godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Kägelviksporten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7259, daterad 7.10.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220835,

3
meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av

detaljplaneändringen, 6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 6 766,67 euro, i samband med detta beslut.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 11.1.2021 § 14

Förslag

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Kägelviksporten i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7259, daterad 7.10.2020, ändrad 16.12.2020, område nr 220835.

Behandling

Aaltonen 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.