

Fullmäktige 17.05.2021 § 65

§ 65

## **Godkännande av Ängsbroleden, detaljplaneändring, i stadsdel 15 Ängskulla, område nr 212219**

Beredning och upplysningar:  
Sikiö Sampo  
Hanttu Marno  
Asanti Jenny  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Ängsbroleden i stadsdel 15 Ängskulla, ritning nr 7245, daterad 27.11.2019, ändrad 17.3.2021, område nr 212219.

### **Behandling**

Laukkanen föreslog understödd av Järvenpää m.fl. att ärendet återremitteras med följande motivering:

”Vi föreslår att ärendet återremitteras till ny beredning så att byggnadsmassorna enligt planen minskas och våningshöjderna i flervåningshusen sänks så att områdets helhetsmässiga trivsel ökar och det tryggas tillräcklig plats för områdets gårds- och parkområden.”

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 remissförslaget med 64 röster mot 8 och 3 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

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

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

## Redogörelse

Målet med detaljplanen är att ändra ett kvartersområde för kontorsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus och kvartersområde för bilplatser. Ändringen möjliggör byggandet av bostäder i ett område som är lätt att nå i närheten av Ångskulla metrostation.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta: :



Förslaget till detaljplaneändringen Ängsbroleden omfattar en del av kvarter nr 15052 i stadsdel 15 Ångskulla, ritning nr 7245, område nr 212219.

### Initiativ och aktualisering

Det är markägaren Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6 som tagit initiativ till detaljplanen. Aktualiseringen av detaljplanen meddelades 1.12.2018.

### Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning som är daterat 1.11.2018.

### Planområdets nuläge

Detaljplaneområdet är en del av ett obebyggt kvartersområde för kontorsbyggnader, vars norra del används för parkering. De övriga delarna av planområdet utgörs av lövträdsdominerad stadsskog.

En utredning om flygekorrar i området gjordes 2020. På basis av observationerna avgränsades flygekorrans kärnområde. Under planläggningens gång undersöktes alternativ för att anpassa flygekorrans och byggandet till varandra, men ingen lösning hittades. Markägaren ansökte av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland om undantag enligt naturvårdslagen från skyddet av flygekorrans. Undantaget beviljades 11.11.2020 och det möjliggör byggande enligt detaljplanen utan begränsningar på grund av flygekorrans. Undantaget vann laga kraft 22.1.2021.

### Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

#### Landskapsplanen

I de gällande landskapsplanerna är planområdet område för tätortsfunktioner som ska förtätas.

## **Generalplan**

I området gäller generalplanen för södra Esbo. Planområdet har reserverats som arbetsplatsområde som ska utvecklas, som primärt reserveras för privata tjänster, förvaltning och affärsverksamhet. Detaljplaneändringen avviker från generalplanen.

På tomten har ett kvartersområde för kontorsbyggnader planlagts i början av 2000-talet. Trots närheten till Västerleden har tomtens läge inte varit tillräckligt lockande och den har blivit obebyggd.

I Ängskullaområdet finns tillgång på byggrätt för arbetsplatser, trots att en del av denna omvandlats till bostadsområde. Samtidigt har en effektivisering av lokalanvändningen lett till att fler människor än förr arbetar i samma lokaler. Området längs med Västerleden, öster om planområdet, förblir ett område för arbetsplatser och i planområdet Bergstomten, som planeras norr om Havsvindsvägen, bevaras omkring 34 000 kvadratmeter våningsyta för arbetsplatslokaler. En del av de existerande kontorsbyggnaderna i detaljplaneområdet Bergstomten bevaras, men dessutom byggs nya lokaler omkring bostadshusen.

## **Detaljplan**

I planområdet gäller två detaljplaner: Ängsmalmen 212214 och Ängskulla centrum 212214. I detaljplanen Ängsmalmen utgör kvartersområdet ett kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Kontorsbyggnader med sex våningar och en parkeringsanläggning med sju våningar får placeras på tomten. Den gällande detaljplanen möjliggör också en bergsrumsparkering som är lika stor som hela tomten. I planområdet finns Ängsportens gatuområde som är en del av detaljplanen Ängskulla centrum.

## **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 16.12.2019–20.12.2020. En anmärkning samt sex utlåtanden och ett ställningstagande lämnades in.

Anmärkningen lämnades in av ägaren till grannfastigheten, som såg det som positivt att området utvecklas, men bad att man skulle ta hänsyn till parkeringssituationen på grannfastigheten och eventuella utvecklingsplaner i detaljplanen.

I utlåtandena och ställningstagande fanns inget att beakta förutom i utlåtandena av Caruna Esbo och närings-, trafik- och miljöcentralen. På begäran av Caruna Esbo lades en reservering för en parktransformator in i tomtens västra del, med hänvisning till det växande elbehovet. Närings-, trafik- och miljöcentralen tog i sitt utlåtande närmast ställning till de besvärliga bullerförhållandena i planområdet. Planförslaget har kompletterats utgående från närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande och kvartersplanen har ändrats så att det är möjligt att bygga flervåningshusen utan att de bostadsvisa riktvärdena för bullernivån överskrids. De bostäder som utsätts för oljud som överskrider riktvärdet på 65 dB ska vetta mot den tystare sidan av fasaden där bullernivåerna inte överskrids.

Planförslaget har dessutom uppdaterats för kvartersområdenas del. Parkeringsanläggningen samt körförbindelsen har placerats på ett separat LPA-kvartersområde som möjliggör en klarare organisering av

tomterna och som i framtiden till exempel möjliggör en utveckling av körförbindelsen till ett gatuområde om det behövs. Dessutom har ett minsta höjdläge på grund av buller anvisats fasaderna mot Gäddviksgatan, Västerleden och Ångsbroleden. Förutom dessa ändringar har planbestämmelserna kompletterats och omdisponerats. Planförslagets grundlösning har dock förblivit oförändrad.

### **Förslaget till ändring av detaljplan**

Detaljplaneändringen består av ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1). I och med detaljplaneändringen blir kvartersområdet smalare och Ångsportens gatuområde blir bredare. Längs med Ångsporten byggs en trottoar och en cykelväg.

Planområdets byggrätt i sin helhet uppgår till 26 000 v-m<sup>2</sup> och tomtens exploateringsgrad är 2,2. Detaljplaneändringen ökar byggrätten med 7 250 v-m<sup>2</sup>.

I AK-kvartersområdet får det byggas sex flervåningshus, vilkas våningsantal varierar mellan 6 och 16. Längs med Gäddviksgatan, närmare Västerleden, placeras två flervåningshus på tio våningar. De övriga, lägre bostadsbyggnaderna har 6–8 våningar. I kvartersområdets norra del placeras ett flervåningshus med 14–16 våningar, som bildar ett par med bostadsaktiebolagen Espoon Niittyhuippu med 24 våningar i metrocentrumet och Espoon Hujoppi med 16 våningar som ligger vid Ångsedet. I kvartersområdet för bilplatser i kvartersområdets södra del anvisas en byggnadsyta för en parkeringsanläggning. Vid behov får bilplatser för grannfastigheten (tomt 8) placeras i parkeringsanläggningen.

Planområdet ligger i ett bullerområde. Byggnadskropparna har komponerats så att man får gynnsamma ljudförhållanden på gården. Inglasade balkonger får inte vetta mot Gäddviksgatan. Gäddviksgatans flervåningshus med 10 våningar samt parkeringsanläggningen fungerar som bullervall för de övriga byggnaderna i kvarteret. På grund av bullret från Västerleden måste bostadsbyggnaderna vid Gäddviksgatan samt parkeringsanläggningen intill Västerleden byggas i det första skedet. I den högsta byggnaden måste balkongerna på grund av bullret delvis ersättas med vinterträdgårdar.

I kvartersområdet för flervåningshus ligger gården på marken. Gården ska vara lummig och där ska planteras träd och buskar. Det existerande, storvuxna trädbeståndet ska bevaras då det är möjligt. En sedvanlig bestämmelse om dagvattenkontroll har getts för området inklusive ungefärliga områden för fördröjning av dagvatten.

Det ska byggas minst en bilplats per 110 v-m<sup>2</sup> för bostadshus, men minst 0,5 bilplatser per bostad. För allmän parkering ska det byggas en bilplats per 1 500 v-m<sup>2</sup>, som ska placeras i en parkeringsanläggning. Det ska byggas minst 2 cykelplatser per bostad. Alla cykelplatserna enligt minimikravet ska placeras i låsbara utrymmen med tak. Dessutom ska det anvisas platser för kortvarig cykelparkering.

Bilplatserna kan vara färre enligt följande bestämmelser: Om det på tomten byggs statsstödda studentbostäder, kan antalet bilplatser för dessa minskas med 40 procent. Om det på tomten byggs hyresbostäder med 40-årigt statligt räntestödssystem kan bilplatserna för dessa minskas med 20 procent. Minimiantalet bilplatser kan vidare underskridas med 10 procent om parkeringen ordnas som icke reserverade platser och i en centraliserad parkeringsanläggning.

En utredningsplanering av kommunalteknik har inte gjorts, men smärre förändringar måste göras på de nyligen byggda gatorna Ängsbroleden och Ängsporten. Ändringsbehoven gäller byggandet av övergångsställen, trottoarer och cykelvägar.

Det går inte att placera allmän parkering i den bebyggda miljön, så i förslaget föreslås att sådan anvisas till parkeringsanläggningen (en bilplats per 1 500 v-m<sup>2</sup>). Detaljplanebestämmelsen möjliggör också alterneringsparkering (kontor/bostäder) om bilplatserna ordnas som icke reserverade platser. Parkeringsanläggningen ska enligt planbestämmelsen byggas i det första skedet. Infarten till parkeringsanläggningen har anvisats via en intern förbindelse inom kvarteret. Körförbindelsen har anvisats för allmänt bruk på grund av den allmänna parkeringen och grannfastighetens behov.

### **Bindande tomtindelning**

Ingen bindande tomtindelning.

### **Utredningar och planer**

I samband med beredningen av planförslaget gjordes en kvartersplan, en bullerutredning, en utredning över hur trafiken fungerar och en flygekorrsutredning.

### **Närmiljö- och kvartersplan**

I samband med detaljplanen har det utarbetats en kvartersplan som kompletterar planbeteckningarna och planbestämmelserna.

### **Avgifter**

Sökanden har betalat de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 15.4.2021.

## **Beslutshistoria**

Stadsplaneringsnämnden 27.11.2019 § 180

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning för Ängsbroleden, område nr 212219,

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Ängsbroleden i stadsdel 15 Ängskulla, ritning nr 7245, daterad 27.11.2019, område nr 212219,

3  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

**Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplanen Ängsbroleden och därtill hörande detaljplaneändringar, område nr 212219,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Ängsbroleden i stadsdel 15 Ängskulla, ritning nr 7245, daterad 27.11.2019 och ändrad 17.3.2021, område nr 212219,

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen, 6 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,66 euro, sammanlagt 6 766,66 euro, i samband med detta beslut.

**Beslut**

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

**Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 3.5.2021 § 151

**Förslag**

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om markområden och marköverlåtelse som undertecknades 16.4.2021 mellan Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6 och Esbo stad,

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 detaljplaneändringen Ängsbroleden i stadsdel 15 Ängskulla, ritning nr 7245, daterad 27.11.2019, ändrad 17.3.2021, område nr 212219.

**Behandling**

Kauma föreslog understödd av Guzenina att ärendet återremitteras.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag som avvek från föredragandens förslag, vilket föranledde omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade förkastat förslaget till återremiss med 10 röster mot 4 och 1 blankröst. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Partanen lämnade understödd av ordföranden m.fl. följande tilläggsförslag:

Stadsstyrelsen beslutar att man gör en helhetsgranskning av utvecklingen av Ängskulla, som styr planläggningen i området och med vilken man säkerställer att området blir en trivsam helhet. Särskild uppmärksamhet ägnas i fortsättningen att bostadsbeståndet i Ängskulla är varierat, att det finns tillräckligt med rekreationsområdet och att det skapas livfulla, trivsamma gaturum.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om Partanens tilläggsförslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig tilläggsförslaget, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt det.

## Beslut

Stadsstyrelsen:

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om markområden och marköverlåtelse som undertecknades 16.4.2021 mellan Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6 och Esbo stad,

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 detaljplaneändringen Ängsbroleden i stadsdel 15 Ängskulla, ritning nr 7245, daterad 27.11.2019, ändrad 17.3.2021, område nr 212219.

4

beslutar att man gör en helhetsgranskning av utvecklingen av Ängskulla, som styr planläggningen i området och med vilken man säkerställer att området blir en trivsam helhet. Särskild uppmärksamhet ägnas i fortsättningen att bostadsbeståndet i Ängskulla är varierat, att det finns tillräckligt med rekreationsområdet och att det skapas livfulla, trivsamma gaturum.

## Beslutshistoria