

Fullmäktige 13.12.2021 § 174

§ 174

## **Godkännande av detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220838**

Beredning och upplysningar:  
Uusitupa Antti  
Westerlund Ina  
Koivula Olli  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021 och ändrad 10.11.2021, område nr 220838.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

Målet är att på planområdet uppföra en landmärkesbyggnad som passar in i den stadsbildsmässiga och funktionella helheten av höga byggnader i Kägeludden. Planområdet ligger i omedelbar närhet av metrostationens ingång och den snabbspårväg som håller på att byggas. Vid planeringen av byggnaden och omgivningen eftersträvas i synnerhet en naturlig koppling till gaturummet och till Kägeluddsparkens gårdsdäck med service- och affärslokaler som öppnar sig mot dem. Byggrätten i området ökar med 9 650 v-m<sup>2</sup>.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden omfattar en del av kvarter nr 10065 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, område nr 220838.

### Initiativ och aktualisering

Initiativ till utarbetande av en detaljplan har kommit från den som ansöker om ändring av detaljplanen, NCC Property Development Oy. Aktualiseringen meddelades 16.12.2020.

### Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 7.12.2020.

### Planområdets nuläge

Kägeludden är ett i Esbos och hela huvudstadsregionens skala betydande bostads- och arbetsplatsområde under utveckling. Kägeludden har utvecklats kraftigt under de senaste åren. Viktiga faktorer vid definitionen av områdets karaktär är trafikförbindelserna för motorfordonstrafiken (Västerleden, Ring I) samt kollektivtrafiksystemen (Spårjokern, som är under byggnad, och metron). Kägeludden hänför sig funktionellt till de närliggande områdena Hagalund och Otnäs. Området är också maritimt och Strandpromenaden i Esbo går genom Kägeludden.

Planområdet är centralt beläget i Kägeludden vid metrostationen och hållplatserna för den snabbspårväg som håller på att byggas. Dessutom hänför sig planområdet till däckskonstruktionen i Kägeluddsparken samt till Kägeluddsvägen.

### Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

#### Landskapsplanen

I landskapsplanen för Nyland (Nylandsplanen 2050) har planområdet anvisats som en del av huvudstadsregionens kärnzon, som omges av en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Dessutom har det i landskapsplanen anvisats ett område som är viktigt med tanke på

kulturmiljön eller landskapsvården (Hagalund-Otnäs), metrobanan samt Ring I och Västerleden, som är vägar av betydelse på regional nivå och på landskapsnivå.

## **Generalplan**

I generalplanen för södra Esbo har området reserverats som område för arbetsplatser (TP) och anvisats som ett område som utvecklas. Intill planområdet har det anvisats en tunnelbana med station (metro), en huvudväg eller huvudgata med två körbanor, friluftsleder, en högspänningsledning samt ett hamnområde (LS).

I planstommen för Otnäs-Kägeludden (26.6.2020) har planområdet i huvudsak anvisats som bostadsområde (A) samt som närreklamationsområde (VL). I omgivningen har också anvisats arbetsplatsområden (TP) samt blandade områden för arbetsplatser och boende (TP/A). Dessutom har det i planstommen anvisats ett öppet stadsrum vid Kägeluddsvägen samt metro- och spårvägslinjer.

## **Detaljplan**

I området gäller detaljplanen Kägeludden, område 220823 (godkänd av fullmäktige 21.5.2012). I den gällande planen har kvarter 10065 anvisats som kvartersområde för flervåningshus.

## **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden hölls offentligt framlagt 31.5–29.6.2021. En anmärkning samt totalt sex utlåtanden och ställningstaganden lämnades in. Under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte på distans 21.6.2021.

De höga byggnaderna som planerats i Kägeludden och detta detaljplaneprojekt har väckt stort intresse. Största delen av kontakterna under planprojektet har varit muntliga.

Intressenterna har fäst stor uppmärksamhet vid att Kägeludden länge varit halvfärdig och vid de olägenheter för gång- och cykelförbindelserna mellan Hagalund och Kägeluddens strandområden som de olika byggplatsskedena orsakat. Utöver bättre förbindelser har det framförts många önskemål om att det ska utarbetas en helhetsplan för Kägeludden.

Utlåtanden och ställningstaganden lämnades in bland annat av Caruna i fråga om underjordiska ledningar, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland i fråga om detaljplanens användningsområden, dimensioneringen av handeln samt bullret, Helsingforsregionens miljötjänster HRM i fråga om vattentjänster, Västra Nylands räddningsverk i fråga om kraven på det höga punkthuset för räddningsverksamheten del, Västmetron i fråga om skyddsavstånden och samordningen av planer samt av Esbo stadsmuseum i fråga om Kägeludden som helhet.

Den respons som lämnats in i förslagsskedet har beaktats i de preciseringar som gjorts i detaljplanen.

## **Förslaget till ändring av detaljplan**

### **Allmän motivering och dimensionering**

Detaljpanelösningen gör det möjligt att på en central plats placera en hybridbyggnad som är mångsidigare än vad som tidigare planerats, i stället för det orealiserade höga bostadshuset.

Man eftersträvar ett mångsidigt, modernt och levande stadsrum av hög kvalitet som är kopplat till metrostationen och snabbspårvägen och som funktionellt förenar arbetsplatser, tjänster och boende. Vid planeringen av området eftersträvas utveckling av fotgängarmiljön så att man främjar uppkomst av tjänster, gångförbindelser mellan gatu- och däcksplaten samt trivsel i det offentliga rummet.

Ändringen av detaljplanen gäller förutom den obebbyggda tomten 9 i kvarter 10065 även granntomterna samt allmänna gatu- och parkområden som gränsar till dessa. På den nordligaste tomten håller man på att bygga en kontorsbyggnad, och där ändras detaljplanen så att den motsvarar den lösning som anges i bygglovet. När det gäller den sydligaste tomten är detaljplanelösningen i huvudsak konstaterande och anger området som kvartersområde för flervåningshus i enlighet med gällande detaljplan. När det gäller kvartersområdet för flervåningshus samt Kägeluddsparkens och Kägeluddsvägens gatuområden är de ändringar som görs i detaljplanen små och av teknisk natur.

Planeringslösningen preciserar de lösningar som presenterats på allmän nivå (generalplanen för södra Esbo och planstommen för Otnäs-Kägeludden). Det huvudsakliga användningsändamålet för kvarter 10065 är fortfarande boende, men i och med att platsen är särskilt central strävar man efter att göra funktionerna mångsidigare. Dessutom beaktas buller och utsläpp som härstammar från Otknuten och Kägelporten och mot vilka kontorslokalerna skyddar andra funktioner inom kvartersområdet.

### **Kvartersområden**

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1). I kvartersområdet anvisas plats för höga flervåningshus i planområdets södra kant i enlighet med den nuvarande detaljplanen. Den totala byggrätten är cirka 21 300 v-m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna antalet våningar är 40.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1). I kvartersområdet anvisas plats för en hybridbyggnad som ersätter det nordligaste runda punkthuset och där det finns sammanlagt cirka 27 000 v-m<sup>2</sup> för bostäder samt kontors- och affärslokaler samt 950 v-m<sup>2</sup> för metrostationens ingångsbyggnad. Högsta tillåtna antalet våningar är 30.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). I kvartersområdet anvisas plats för affärs- och kontorsbyggnader vid planområdets nordligaste tomt, där man håller på att bygga en kontorsbyggnad under namnet Next. Byggrätten är 10 000 v-m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna antalet våningar är 9.

### **Övriga områden**

Park (VP-1). Den del av Kägeluddsparken som gränsar mot kvarteren i planområdet.

Gatuområde. Den del av Kägeluddsvägen som gränsar mot kvarteren i planområdet.

Gata för gång- och cykeltrafik (pp/h) från Kägeluddsvägen upp på Kägeluddsparkens däckspan.

### **Dimensionering**

Det anvisas totalt 59 250 v-m<sup>2</sup> byggrätt, en ökning med 9 650 v-m<sup>2</sup>.

Planområdets areal är cirka 2,4 ha och exploateringsgraden (den totala byggrätten dividerad med planområdets areal) är cirka 2,48.

### **Trafik**

Ändringarna i trafiklösningarna är små. Det planerade byggandet stöder sig starkt på metrons och snabbspårvägens närhet. Gångförbindelserna förbättras genom att det krävs en allmän trappförbindelse mellan Kägeluddsvägen och Kägeluddsparken via såväl AK-1- som C-1-kvartersområdena.

### **Parkering**

Parkeringsutrymmena byggs i enlighet med gällande detaljplaner som underjordiska utrymmen (under däck) i anslutning till kvarter 10065. Parkeringslösningen utnyttjar dessutom det ökade antalet parkeringsplatser i området som möjliggörs av Kägeluddens underjordiska centralparkering.

### **Buller**

Bullersituationen i området har förbättrats i och med att en tunnel byggts på Hagalundvägen. I detaljplanen finns bestämmelser om bullerbekämpning.

### **Ändringar efter att förslaget varit framlagt**

Detaljpanelösningen har ändrats efter att förslaget var offentligt framlagt både i enlighet med den respons som fått och andra preciserade uppgifter och planer. De viktigaste ändringarna i planlösningen är:

- Kvartersområdet för centrumfunktioner (C-1) ändrades till kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1). Beteckningen möjliggör och förpliktar till samma fördelning av olika funktioner som C-1-området i det förslag som varit framlagt. Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande har beaktats när beteckningen valts.
- Gränserna mellan områdena AL-1 och AK-1 samt AL-1 och K har flyttats. Den 3D-fastighet som ligger under AL-1-området har beaktats.
- I AL-1-området har den maximala andelen för affärslokaler sänkts till 10 procent. Närings-, trafik- och miljöcentralens synvinkel på dimensioneringen av affärslokalerna har beaktats.
- I AL-1-området anvisas beteckningen ajo-1, ungefärlig plats för en körförbindelse. Nödvändiga förbindelser till andra tomter ska möjliggöras på gårdsdäcket och i parkeringsanläggningen under däcket.
- Beteckningen le-1 för gårdsområden och en stipulerad minimistorlek på gårdsområdet har lagts till för kvartersområdena AK-1 och AL-1.
- Bestämmelsen om utomhustrappornas ljushet och säkerhet har preciserats.
- En bestämmelse om disponering av punkthusets översta våningar och fasadernas material och färger har lagts till.
- Bestämmelsen om dagvatten har preciserats med kapacitet.
- En bestämmelse om utarbetande av en bergmekanisk simulering samt hörande och beaktande av Västmetron har lagts till.
- En byggrätt på 950 v-m<sup>2</sup> har lagts till för den befintliga metrostationsbyggnaden.

Ändringarna är inte väsentliga, och därför behöver förslaget till ändring av detaljplanen inte läggas fram på nytt.

## Utredningar och planer

Till stöd för ändringen av detaljplanen har det utarbetats planer och utredningar vars uppgifter man har stött sig på vid utarbetandet av detaljplanelösningen. De viktigaste planerna och utredningarna:

- Viitesuunnitelma, Arkitektkontor Sarc Ab 2021
- Meluselvitys, Helimäki 2021
- Tuuliselvitys, Meteorologiska institutet 2021
- Kalliomekaaninen simulointi, RMCF 2020

## Detaljplanens ekonomiska verkningar

Detaljplanelösningen medför inga betydande direkta kostnader för Esbo stad, såsom skyldighet att anlägga kommunalteknik eftersom planområdet ansluter sig till det redan byggda gatunätet och vatten- och avloppsnetet. Detaljplanens förmodade ekonomiska verkningar är positiva i och med att staden säljer tomtmark.

## Avgifter som tas ut enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 25.11.2021.

## Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 29.11.2021 § 416

## Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021 och ändrad 10.11.2021, område nr 220838.

## Beslut

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

## Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2021 § 172

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena, ställningstagandena och anmärkningarna har lämnats om förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden, område nr 220838,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021, ändrad 10.11.2021, område nr 220838,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 8 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 1 100 euro, sammanlagt 9 100 euro, i samband med detta beslut.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

## Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 12.5.2021 § 83

## Förslag

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna samt ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Kägeludden och planens beredningsmaterial, område 220838,

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021, område nr 220838.

## Behandling

I början av behandlingen gjorde föredraganden följande tillägg till förslaget: " ...ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplaneändring och väljer en ordförande för mötet".

Under diskussionen lämnade Lintunen understödd av Louhelainen följande ändringsförslag: "Texten i planbestämmelsen C-1 "Målet är att kvarteret ska bestå av mångsidiga hybridbyggnader." ändras att lyda: "I kvartersområdet eftersträvas en mångsidig, upplivande hybridbebyggelse som inbegriper bostäder." Motivering: Planbestämmelsen tryggar inte annars byggandet av bostäder."

Lintunen föreslog att Kimmo Oila väljs till ordförande för invånarmötet.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om Lintunens understödda ändringsförslag om komplettering av planbestämmelsen (C-1) kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkäfts enhälligt.

Ordföranden frågade vidare om valet av Oila till ordförande för informations- och diskussionsmötet kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden enhälligt valt Oila till mötets ordförande.

## Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enhälligt enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna samt ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Kägeludden och planens beredningsmaterial, område 220838,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021, område nr 220838.

3

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplaneändring. Till mötets ordförande valdes Kimmo Oila.

## **Beslutshistoria**

Stadsplaneringsnämnden 28.4.2021 § 72

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna samt ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Kägeludden och planens beredningsmaterial, område 220838,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kägeludden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7379, daterad 28.4.2021, område nr 220838.

## **Behandling**

Under diskussionen föreslog Lintunen understödd av Louhelainen att ärendet bordläggs till nämndens nästa sammanträde.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om förslaget kan godkännas. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkänts enhälligt.

## **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 12.5.2021.

## **Beslutshistoria**

## **Bilaga**

1 Keilaniemi, viitesuunnitelma

## **Tilläggsmaterial**

- Kägeludden, planbestämmelser
- Kägeludden, plankarta
- Kägeludden, uppdaterad detaljplan
- Kägeludden, illustration
- Keilaniemi, selostus
- Keilaniemi, selostuksen liite 1, seurantalomake

## **För kännedom**