

Fullmäktige 13.06.2022 § 84

§ 84

Godkännande av detaljplaneändringen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, område nr 322025

Beredning och upplysningar:
Partanen Jussi
Peltola Katariina
Mäkelä Salla
fornamn.efternamn@esbo.fi
Växel 09 816 21

Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplaneändringen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 322025.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Genom detaljplaneändringen ändras användningsändamålet för ett kvartersområde för kontorsbyggnader och ett område för närrekreation till kvartersområde för flervåningshus där det är tillåtet att bygga affärs-, service- och kontorslokaler (AK-1) samt till kvartersområde för affärsbyggnader där det är tillåtet att placera servicelokaler för en stor detaljhandelsenhet (KM-1).

Bostadskvarterets parkering placeras på den stora detaljhandelsenhetens tak.

Den byggrätt för kontorsbyggnader som den gällande detaljplanen möjliggör, 15 755 v-m², ändras till byggrätt för flervåningshus och till byggrätt för en stor detaljhandelsenhet.

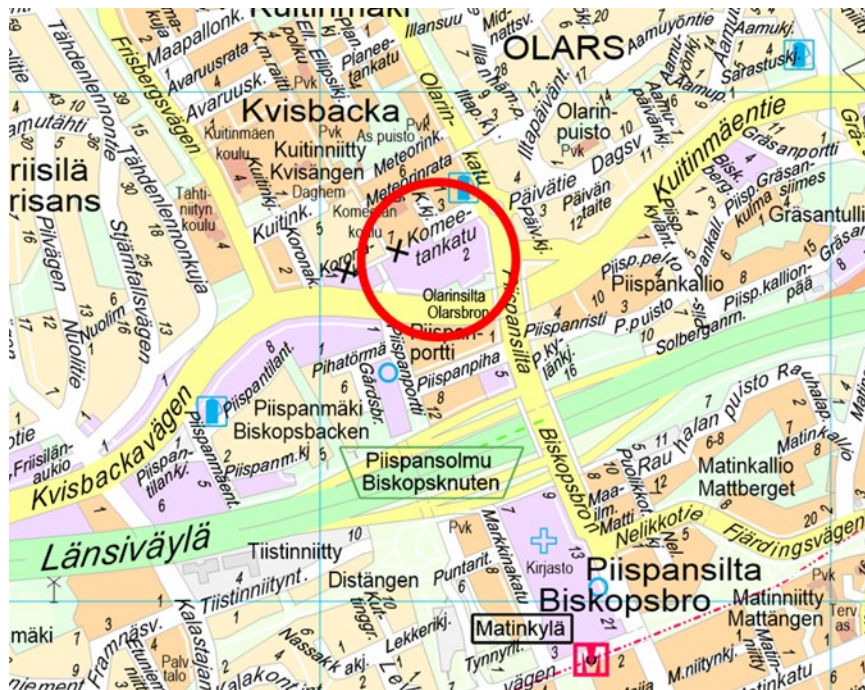
Den nya byggrätten blir 17 150 v-m² och kvarterens nya exploateringsgrad 1,60.

Genom ändringen av detaljplanen anvisas för flervåningshus en byggnadsrätt på 16 200 v-m², varav 515 v-m² ska vara affärs-, service- och kontorslokaler på marknivån i bostadshusen. Dessutom anvisas en tilläggsbyggrätt på 400 v-m² för affärs-, service- och kontorslokaler.

För servicefunktionerna för den stora detaljhandelsenheten anvisas en byggrätt på 950 v-m² som motsvarar den nuvarande byggnaden.

Den totala byggrätten i kvarteret ökar med 1 395 v-m².

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Kometbrinken omfattar en del av kvarter nr 22122 i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, område nr 322025.

Initiativ och aktualisering

Markägaren har tagit initiativ till detaljplaneändringen. Aktualiseringen meddelades 13.4.2016.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning, daterat 1.4.2016. Efter skedet för programmet för deltagande och bedömning har detaljplaneändringen delats i två delar: detaljplanen Koronahörnet, som vann laga kraft år 2018, samt detaljplanen Kometbrinken.

Områdets nuläge

Planområdet ligger vid norra ändan av Biskopsbron, i södra delen av Kvisbacka, i hörnet av Biskopsbron (Olarsgatan) och Kvisbackavägen. Den största byggnaden i området är nuvarande Olars Prisma, som planeringen anknyter till. Tidigare fanns en trädgårdsaffär i området, men den har rivits. För närvarande växer det sedvanlig, kulturpåverkad växtlighet och trädbestånd i backen invid väggen till Olars Prisma. Inga naturvärden som särskilt borde skyddas har påträffats i området.

Norr om området ligger Kvisbackas höghusområde, en byggnad som är känd som Kometan koulu och en parkeringsanläggning med varierad verksamhet.

Väster om området ligger affärsbyggnader och radhusområden.

Söder om området, mittemot Kvisbackavägen, ligger ett bostadskvarter med en hög byggnad vid ändan av Biskopsbron.

Detaljplanen Biskopsberget sydöst om området vann laga kraft år 2019 och möjliggör en andra hög bostadsbyggnad vid ändan av Biskopsbron. Detaljplanen Koronahörnet väster om området vann laga kraft 2018. I den möjliggörs ett bostadskvarter med affärer på marknivå längs med Kvisbackavägen. Byggandet av dessa pågår.

Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplanen

I Nylands landskapsplan ligger planområdet i ett område för tätortsfunktioner. Söder om området ligger en motorväg (Västerleden) och ett område för centrumfunktioner (Mattby centrum).

Generalplan

För området gäller generalplanen för södra Esbo, som omfattar Albergas, Hagalunds, Mattbys, Esbovikens och Köklax storområden.

I generalplanen är planområdet beläget i ett område för centrumfunktioner som ska utvecklas (C-K). I området får det anvisas centrumboende samt förvaltnings-, kontors-, service-, utbildnings- och affärslokaler. I området tillåts en stor detaljhandelsenhet. Genom detaljplaneringen strävar man efter att säkerställa att området fungerar (bland annat att servicen bevaras) genom kompletterande byggande och genom att förbättra kollektivtrafikens förutsättningar.

Kvisbackavägen har anvisats som huvudgata med dubbla körbanor. Parallellt med Kvisbackavägen anvisas en högspänningsledning som för närvarande går genom planområdet. Via Biskopsbron anvisas en spårväg med stationer. Via Biskopsbron anvisas en rekreationsförbindelse.

Detaljplan

I planområdet gäller detaljplanen Kvisbacka II, detaljplaneändring, laga kraft 19.12.2007. Den gällande detaljplanen möjliggör en befintlig stor detaljhandelsenhet (KM) och en orealiserad del av ett kvarter för kontorsbyggnader (KT) i anslutning till den. Området längs med Kvisbackavägen har anvisats som närrekreatiomsområde (VL).

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 16.12.2019–20.1.2020.

Fem utlåtanden och ställningstaganden och 30 anmärkningar lämnades in.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland uttalade sig om oklarheten i fråga om markanvändningsformernas förenlighet i kvarteret och om det dåliga buller- och luftkvalitetsläget och således om bristen på en sund, trygg och trivsam miljö enligt 54 § i markanvändnings- och bygglagen.

Anmärkningarna lämnades i regel av invånare i bostadskvarteren i närområdet. I flera anmärkningar motsatte man sig detaljplaneändringen. Huvudtemat för anmärkningarna var att volymen för nybygge är alltför stor, i synnerhet att den höga byggnaden inte passar in i stadsbilden i Olars. I majoriteten av anmärkningarna nämndes säkerhets- och smidighetsproblem som den ökande trafiken i området ger upphov till. I en del av anmärkningarna anförs att detaljplaneändringen strider mot lagen och styrande markanvändningsplaner samt andra planer och utredningar.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena om planförslaget samt konsekvensbedömningen har små ändringar gjorts i detaljplanekartan. Ändringarna gäller säkerställande av gårdsområdenas kvalitet och

trivsel samt hanteringen av dagvatten. Byggrätten minskades något, men å andra sidan utökades andelen affärslokaler i bostadsbyggnadernas bottenvåningar. Den allmänna bestämmelsen om bullerbekämpning har preciserats.

Beskrivningen av detaljplaneändringen har kompletterats i styckena 2, 4 och 5, där motiveringarna till detaljplaneändringen samt de mål som sammanfattats i dessa bemötanden, områdets referensplaner och konsekvensbedömningen redogörs för i större omfattning.

Kvartersplanerna och planerna för gårdarna samt analyserna av skuggningsförhållandena och bullerutredningen som anknyter till detaljplaneändringen har uppdaterats.

Samråd

Efter att planförslaget var framlagt ordnades samråd med närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 28.2.2020, där de centrala frågorna kring detaljplaneändringen utreddes: planprojektets aktualitet och avgränsning till endast en del av kvarteret, förenligheten mellan boende och den stora detaljhandelsenheten samt planlösningens förhållande till kraven på en sund, trygg och trivsam livsmiljö i anslutning till kvartershelheten och dess buller- och luftkvalitetsproblem samt gårdslösningen.

Utifrån arbetsrådet har dessa konsekvenser vidarebedömts och planlösningen har ändrats och i större utsträckning motiverats i redogörelsedelen och i det bifogade materialet i enlighet med konsekvensbedömningen.

I sin helhet är detaljplaneändringen aktuell. Det kontorsbyggande som den gällande detaljplanen möjliggör har inte förverkligats. Detaljplaneändringen motsvarar målet för alla styrande planeringsnivåer om mångsidigt kompletterande byggande som stöder sig på kollektivtrafiken i området för centrumfunktioner. Den skapar en sammanhängande helhet med de övriga detaljplanerna längs med Kvisbackavägen (Koronahörnet, Biskopsberget och Biskopsbacken), vilka vunnit laga kraft under de senaste åren.

Konsekvenserna av samordningen av markanvändningsformerna har bedömts och identifierats tillsammans med markägaren och aktören för den stora detaljhandelsenheten. Markanvändningsformerna har samordnats med hjälp av kvartersplanering och planbestämmelser.

Miljöstörningar som orsakas av trafiken har utretts närmare och i kvartersplanen har man undersökt och fört in en lösning i beteckningar och bestämmelser. Den uppfyller statsrådets riktvärden för buller, och för luftkvalitetens del HRM:s riktgivande minimiavstånd från gator i nästan hela planområdet. Planlösningen försämrar inte i någon betydande grad förutsättningarna för en sund, trygg och trivsam livsmiljö, den lokala tillgången till tjänster och ordnandet av trafiken, så detaljplaneändringen överensstämmer med kraven på en detaljplans innehåll.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av ett bostadskvarter i stället för kvartersområdet för kontorsbyggnader och ett närreklamationsområde, vilka inte realiserats.

Den stora detaljhandelsenhetens servicefunktioner anvisas i sin nuvarande form till kvarterets nordöstra del, som i den gällande

detaljplanen utgör ett kvartersområde för kontorsbyggnader. Detaljplaneändringen möjliggör inte kompletterande byggande i denna nordöstra del.

Bostadskvarteret har planerats så det blir effektivt och urbant, i enlighet med planeringsprinciperna för metrostationens influensområde och områden för centrumfunktioner. Byggandet har placerats så nära Kvisbackavägen som möjligt, så att man kan möjliggöra ett så omfattande, enhetligt och grönt gårdsområde som möjligt direkt på marken. De existerande gång- och cykelvägarna bevaras och deras karaktär utvecklas så att de blir urbanare och livligare.

I detaljplanen anvisas affärslokaler i bostadsbyggnadernas nedersta våning längs med Biskopsbron och Kvisbackavägen, vilket möjliggör mer varierade tjänster i området.

Dimensionering

Planområdets areal är 1,07 hektar. Planområdets nya byggrätt är 17 150 v-m². Byggrätten ökar med 1 395 v-m². Planområdets nya exploateringsgrad är 1,60.

Kvartersområdet för kontorsbyggnader omvandlas till kvartersområden för flervåningshus och en stor detaljhandelsenhet. Av den byggrätt för kontorsbyggnader som den gällande detaljplanen möjliggör ändras 15 755 v-m² för annat bruk.

AK-1

Kvartersområde för flervåningshus där det är tillåtet att bygga affärs-, service- och kontorslokaler (AK-1), areal 0,59 hektar. Byggrätt anvisas 16 200 v-m². Av byggrätten är 15 685 v-m² bostäder, vilket motsvarar ungefär 315 invånare.

Affärs-, service- och kontorslokaler anvisas invid gatorna sammanlagt 515 v-m² och det möjliggörs extra byggrätt på 400 v-m².

Kvarterets exploateringsgrad är 2,74.

KM-1

Kvarteret för servicelokaler för en stor detaljhandelsenhet (KM-1) har en yta på 0,36 hektar. För det kvarterets (KM-1) del möjliggör planändringen inte extra byggande som avviker från nuläget, och byggrätten är 950 v-m². Exploateringsgraden är 0,26.

Övriga områden

Närrekreationsområdet minskar med 0,41 hektar.

Gatuområdets gränser har flyttats med tanke på en reservation för leder för gång och cykelåkning samt de siktzoner som trafiksäkerheten kräver.

Trafik

Gatunätet i området ändras inte. Körförbindelsen till det nya bostadskvarteret anvisas från Kometgatan via KM-1-kvarteret. På Biskopsbron tillåts endast en ensidig anslutning för dagligvaruaffärernas servicetrafik, enligt gällande praxis.

Det krävs minst en bilplats per 110 v-m². Om det byggs hyresbostäder med statligt stöd kan antalet bilplatser för dessa minskas med 20 procent och om det byggs studentbostäder med 40 procent. Bostadskvarterets parkering placeras i KM-kvarteret intill och på gårdsområdet tillåts endast bilplatser för invalidfordon. Det finns ingen allmän parkering i detaljplaneområdet. De närmaste allmänna parkeringsplatserna ligger norr om planområdet på Olarsgatan och i söder på gatorna Biskopsbron och Biskopsgården. Ingen gatuparkering tillåts på Kvisbackavägen.

Gång- och cykelbanan mellan Kvisbackavägen och Biskopsbron får en ny sträckning och gatuområdets gräns ändras så att banan i sin helhet är belägen i gatuområdet. Banans längd lutning följer basnivån för tillgänglighet. Från bostadskvarterets innergård ska det byggas gångförbindelser till Kvisbackavägen.

Buller från trafiken har beaktats i planbestämmelserna, där det föreskrivs hur uteplatser ska placeras, om ljudisolering av fasader och om balkongglas samt om åt vilket håll bostäderna ska veta. Bostadsbyggnaderna är placerade så att HRM:s minimiavstånd med tanke på luftkvaliteten uppnås inom hela planområdet. Det rekommenderade avståndet uppfylls däremot inte och därför har det i detaljplanen utfärdats bestämmelser om friskluftsintag och filtrering av tilluft samt förbud mot bostäder på gatunivå.

Kvartersplan och utredningsplan för kommunaltekniken

I anslutning till detaljplanen har det utarbetats en kvartersplan och en utredningsplan för kommunalteknik.

Avgifter

Planändringen har efter skedet för programmet för deltagande och bedömning indelats i detaljplanerna Koronahörnet och Kometbrinken. Sökandena har betalat 60 procent av kostnaderna för detaljplaneändringen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen. Den resterande delen av kostnaderna anvisades genom stadsplaneringsnämndens beslut 27.10.2020 till dem som ansökt om detaljplanen Kometbrinken.

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 23.10.2020.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 16.5.2022 § 160

Förslag

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av området mellan Kiinteistö Oy Päivänkierto, Centrallaget för Handelslagen i Finland och staden som undertecknades 5.4.2022 och föravtalet om överlåtelse av området mellan Kiinteistö Oy Länsi-Keskus och Esbo stad som undertecknades 12.4.2022,

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalen om överlåtelse enligt de bifogade föravtalen samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i dessa,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändringen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 322025.

Behandling

Laiho, Kauma, Laukkanen och Sistonen var jäviga och avlägsnade sig under behandlingen av ärendet (ledamöter i HOK:s förvaltningsråd eller delegation, 28 § 1 mom. 5 punkten i förvaltningslagen).

Ampuja föreslog understödd av Kajava att ärendet återremitteras så att husens maximala höjd är 10 våningar.

Efter avslutad diskussion om remiss konstaterade ordföranden att det hade lämnats ett understött remissförslag som avvek från föredragningen, vilket föranledde omröstning.

Ordföranden konstaterade att Ampujas remissförslag förkastats med 10 röster mot 2 och 3 frånvarande. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes.

Stadsplaneringsnämnden 13.11.2019 § 165

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Koronahörnet, område nr 322021,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, daterad 13.11.2019, område nr 322025.

3

begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

Behandling

Under diskussionen föreslog ordföranden understödd av Kopra bordläggning till nämndens nästa sammanträde 27.11. Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om förslaget till bordläggning kan godkännas. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkännts enhälligt.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden bordlade enhälligt ärendet till nämndens nästa sammanträde 27.11.

Stadsplaneringsnämnden 27.11.2019 § 174

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har lämnats om programmet för deltagande och bedömning som gäller detaljplaneändringen Koronahörnet, område nr 322021,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, daterad 13.11.2019, område nr 322025.

3

begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

Behandling

I början av diskussionen gjorde föredraganden följande ändringar i planbestämmelserna:

"1. Det största tillåtna antalet våningar minskas, det nya antalet är XIV.

2. Bestämmelsen om gemensamma lokaler (+yht100) stryks

3. En allmän bestämmelse som ersätter bestämmelsen om gemensamma lokaler fogas in under 3 §:

"Ovanpå den översta våningen ska det byggas minst 200 m² lokaler för de boendes vistelse och rekreation.

De gemensamma lokalerna ingår inte i byggnadens våningstal."

4. En del av bestämmelsetexten i 3 § ändas: "Byggnader som placeras mindre än åtta meter från grannfastighetens gräns ska anpassas till grannfastighetens byggnadstekniska lösningar genom avtal mellan fastigheterna. Vid planering och byggande ska ägarna och användarna av grannfastigheten samt räddningsmyndigheten höras."

5. Tillägg under bestämmelsens 3 §: "I kvartersområdet AK-1 ska taken på byggnader med åtta våningar eller färre vara gröna tak som fördröjer och avdunstar dagvattnet.

De gröna taken ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt."

6. Tillägg under bestämmelsens 4 §: "I kvartersområdet AK-1 ska gården anpassas till grannfastigheten och dess byggnader genom avtal mellan fastigheterna.

De fasader som avgränsar gården ska struktureras med hjälp av material, belysning, konst och växter så att gården är enhetlig och högklassig."

Under behandlingen lämnade ordföranden följande ändringsförslag: "Våningsantalet VII ändras till IV och bygggrätten för ifrågakvarteret minskas i samma relation."

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det hade lämnats ett ändringsförslag som förföll i brist på understöd.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

Föredragandens förslag godkändes utan omröstning.

Stadsplaneringsnämnden 21.10.2020 § 136

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Kometbrinken, område nr 322025,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Kometbrinken i stadsdel 22 Olars, ritning nr 7254, daterad 27.11.2019 och ändrad 21.10.2020, område nr 322025,

3

meddelar sökandena att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den sista delen för detaljplaneändringen enligt de kostnader som justerats efter att detaljplaneområdet delats, 10 000 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,67 euro, sammanlagt 10 766,67 euro, i samband med detta beslut.

Behandling

Under diskussionen föreslog ordföranden att ärendet skulle förkastas med följande motivering: "Lekplatserna för barn hamnar i skuggan bakom byggnadskroppen med sju våningar, och det har redan tidigare visat sig att det inte finns något stöd för en minskning av våningstalet, vilket innebär att ett förkastande är det enda alternativet för att avhjälpa missförhållandet."

Efter att diskussionen hade avslutats konstaterade ordföranden att förslaget om att förkasta ärendet förföll i brist på understöd.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden:
Föredragandens förslag godkändes utan omröstning.

Beslutshistoria

Bilaga

- 1 322025 Komeetanrinne määrykset
- 2 322025 Kometbrinken, detaljplan
- 3 322025 Kometbrinken, uppdaterad detaljplan
- 4 322025 Komeetanrinne korttelisuunnitelma
- 5 322025 Komeetanrinne kaavaselostus
- 6 322025 Komeetanrinne selostuksen liitteet

Tilläggsmaterial

För kännedom