

Fullmäktige 13.06.2022 § 87

§ 87

## **Godkännande av detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, område nr 117900**

Beredning och upplysningar:  
Anttila Jukka  
Pennanen Tarja  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7223, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2021, område nr 117900.

### **Behandling**

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett gammalt, egnahemsdominerat område som byggts med parcellering och undantag och att möjliggöra kompletterande bebyggelse. Dessutom möjliggörs en ny gatuförbindelse (Kattugglevägen) mellan Tavastbyvägen och Fågeldalsvägen.

Detaljplanen inkluderar cirka 107 000 m<sup>2</sup> kvartersområde för fristående småhus (AO) med exploateringsgraderna 0,25 och 0,10 samt cirka 5 600 m<sup>2</sup> kvartersområde för småhus (AP) med exploateringsgraden 0,25. Utöver byggrätten får det på tomterna byggas gårdsförråd, garage och vinterträdgårdar som motsvarar 15 procent av byggrätten.

Byggrätten för hela området blir cirka 32 000 v-m<sup>2</sup> (27 800 + 4 200). De privata fastigheterna har redan byggt cirka 17 800 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten ökar sålunda högst med cirka 14 200 v-m<sup>2</sup>.

Av den nya byggrätten ligger cirka 13 100 v-m<sup>2</sup> på privata fastigheter och 1 100 v-m<sup>2</sup> på stadens mark. På denna kan friliggande småhus byggas på cirka sex tomter.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Jäaskelä, förslag till detaljplan, ritning nr 7223, omfattar kvarteren 50335–50345, i stadsdel 51 Fågelberga, område nr 117900.

### Initiativ och aktualisering

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Esbo stad. Detaljplanen ingår i stadens planläggningsöversikt 2005.

### Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning, daterat 2.6.2008.

### Områdets nuläge

Planområdet är cirka 20,6 hektar stort.

Området är till största delen ett redan parcellerat och bebyggt, grönskande småhusområde med många stilar. Området har byggts de senaste hundra åren med betoning på de senaste årtiondena. I planområdet finns cirka 80 bebyggda fastigheter.

I norr och söder gränsar området till småhusområden som redan har detaljplan. I väster, nordost och öster gränsar planområdet till skogsområden som saknar detaljplan.

I den norra kanten av småhusområdet går en korridor för en kraftledning på 110 Kv genom området.

Planområdet omfattar tre obebyggda skogsdungar.

Norra delen av skogsdungen i områdets östra kant är gallrad tallskog. I södra delen finns en sluttande lund som hör till flygekorrens kärnområde.

Den skogsdunge som ligger söder om korridoren med kraftledningen och öster om Tavastbyvägen består av en kulle med gamla tallar samt av en gammal bollplan och en äng som är skogbevuxna.

Norr om kraftledningen finns en skogsdunge med olika träarter. Genom området går flygekorrens förbindelseled i öst-västlig riktning. Skogsdungens västra kant är flygekorrens kärnområde.

Största delen av planområdet (parcellerade områden) är i privat ägo. Staden äger de obebyggda skogsområdena.

Den lokala matargatan Tavastbyvägen, som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning, ansluter området till gatunätet. Trafiken på Tavastbyvägen i planområdet är numera cirka 3 000 fordon per dygn. Dessutom finns det flera sandbelagda tomtgator i området, av vilka de viktigaste är Norra Fågelbergavägen i nord-sydlig riktning samt Jääskeläsvägen i öst-västlig riktning.

Längs Tavastbyvägen går en kombinerad gång- och cykelbana. På de obebyggda delarna av området finns upptrampade stigar.

På Tavastbyvägen trafikerar busslinjen 555 från Kägeludden via Otnäs och Alberga till Mårtensdal vardagar och 555B från Myrbacka via Tavastberga till Alberga lördagar och söndagar. Dessutom trafikerar 231N från Elielplatsen via Alberga och Fågelberga till Träskända tidigt på morgonen och sent på kvällen.

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

I landskapsplanen är planområdet ett område för tätortsfunktioner. I norra delen av området löper en kraftledning på 110 Kv i öst-västlig riktning.

I generalplanen är planområdet huvudsakligen ett småhusområde som ska utvecklas (A3). Tavastbyvägen är i planen en huvudväg med en körbana, för vilken det har anvisats en ny förbindelse till Fågeldalsvägen.

Genom området har det anvisats en rekreationsförbindelse i öst-västlig riktning och i dess östra kant en rekreationsförbindelse i nord-sydlig riktning vars placering är ungefärlig.

I området finns en beteckning för en högspänningsledning i öst-västlig riktning.

Norra delen av området har en beteckning för behov av skydd mot flygbuller.

Området saknar detaljplan.

### **Myndighetssamråd**

Myndighetssamrådet har ersatts med separata samråd mellan myndigheterna.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen 10.2–10.3.2020.

Under framläggningstiden lämnades 28 anmärkningar samt 11 utlåtanden in.

I alla anmärkningar behandlades trafik- och gatuarrangemangen. Dessutom ville man utvidga rekreationsområdet i planområdets östra kant ända till Fågeldalsvägen, anvisa privata fastigheter i kraftledningens område till bostadstomter och fastställa detaljplanen

först i samband med behandlingen av de kommande detaljplanerna för närområdet.

Esbo stadsmuseum understödde inte i sitt utlåtande godkännandet av detaljplanen i dess föreslagna form. I utlåtandet föreslogs det att det på grund av områdets arkitektoniska, byggnadshistoriska och stadsbildsmässiga värden ska utarbetas en omfattande byggnadsinventering utifrån vilken detaljplanen förses med lämpliga skyddsbe-teckningar.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslog preciseringar och tillägg till bestämmelserna som berör flygekorren och behandlingen av bullerbekämpning i planbeskrivningen. I utlåtandet fästes uppmärksamhet också vid strålning som kraftledningen orsakar och krävdes Strålsäkerhetscentralens utlåtande i frågan. Utredningen av områdets byggnadshistoria och kulturmiljö ansågs också vara bristfällig.

Samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster föreslog att dagvattensänkan norr om planområdet ska fogas till planområdet.

De övriga utlåtandegivarna hade inget särskilt att anmärka på.

Om planförslaget ordnades inget invånarmöte.

### **Efter framläggningen har planen ändrats enligt följande**

Bestämmelserna om flygekorrar har preciserats. En del av kvartersområdet för fristående småhus (AO) i västra delen av planområdet har ändrats till ett närrekreationsområde (VL), som kallas Nattfågelsparken, för att trygga hålträden, det skyddande trädbeståndet och förbindelseleden via trädkronorna.

Strålsäkerhetscentralen har gett ett utlåtande om den elektromagnetiska strålningen från kraftledningen och en bestämmelse om detta har fogats till planen.

Det har gjorts en byggnadshistorisk utredning om området. På basis av utredningen har det till planen fogats beteckningar om sådana delar av området som är viktiga med tanke på stadsbilden och vars nybyggnad och ombyggnad samt andra åtgärder som ändrar miljön ska anpassas till områdets särdrag.

Gatuområdena och gatuarrangemangen har setts över och en beteckning för ett ungefärligt placerat bullerhinder har lagts till på Kattuglevägen.

Efter att detaljplanen godkändes av stadsplaneringsnämnden 26.5.2021 har exploateringsgraden för fastigheten 49-452-2-600 i samband med förhandlingarna om markanvändningsavtal ändrats till 0,10, och vid fastigheten 49-452-1-306 har sk-områdets gräns flyttats en aning.

### **Förslaget till detaljplan**

De bebyggda områdena har anvisats som bostadskvartersområden (AO, AP). Skogsbeståndet söder om kraftledningen öster om Tavastbyvägen har anvisats som ett kvartersområde för fristående småhus (AO) och delvis som ett närrekreationsområde (VL).

Områdena med byggrätt har i allmänhet exploateringsgraden 0,25, med undantag för fastigheten 49-452-2-600, vars exploateringsgrad i samband med förhandlingarna om markanvändningsavtal har ändrats till 0,10.

En områdesdel för kraftledning (va) och skyddsgrönområden (EV) som hänför sig till den har förts in i planen.

Skogsbeståndet i planområdets norra och östra kant har antecknats som närreklamationsområden (VL).

Kattugglevägens gatuområde har anvisats så nära kraftledningen som möjligt, vilket har gjort det möjligt att skapa ett enhetligare och större grönområde i öst-västlig riktning norr om gatan.

Stommen för gatunätet utgörs av de lokala matargatorna Tavastehusvägen i nord-sydlig riktning samt Kattugglevägen i öst-västlig riktning. Enligt trafikprognoserna kommer trafikvolymen på Tavastbyvägen att uppgå till uppskattningsvis cirka 4 500 fordon per dygn, på Kattugglevägen till cirka 5 000 fordon per dygn och på Norra Fågelbergavägen till cirka 900 fordon per dygn år 2040. Dessutom kompletterar flera tomtgator gatunätet för motorfordonstrafik.

På Tavastbyvägen föreslås en kombinerad gång- och cykelbana. Dessutom kan det på andra sidan gatan byggas en trottoar som betjänar busshållplatserna. Söder om Kattugglevägen har det planerats en åtskild gång- och cykelbana och på norra sidan en kombinerad gång- och cykelbana. På tomtgator utan genomfart sker gång och cykling på körbanan. Dessutom kompletterar de åtskilda gångbanorna och cykelbanorna samt parkvägarna nätverket av gång- och cykelbanor.

Bussarna kör också i fortsättningen längs Tavastbyvägen. De stannar på körbanehållplatser. Det kör också bussar på Fågelbergavägen öster om planområdet. Längs Fågelbergavägen finns en reservering för en snabbspårväg.

I bostadskvarteren sker parkeringen på tomterna. I anslutning till vändplatserna på tomtgatorna har det planerats sammanlagt cirka 30 allmänna bilplatser.

Trafiken på matargatorna Tavastbyvägen och Kattugglevägen samt på tomtgatan Norra Fågelbergavägen orsakar trafikbuller i området. På tomter som gränsar till gatorna i fråga ska trafikbuller beaktas. Uteplatserna ska placeras så att riktvärdena för buller inte överskrids. Norra delen av området ligger också inom randområdet för flygbuller och ljudisoleringen mot detta ska vara minst 30 dB.

### **Utredningar och planer**

- Jääskelän pientaloalueen rakennusinventointi
- Jääskelän asemakaavan (117900) luontoselvitys
- Muuttolinnunmäen luontoselvitys 2015
- Luontoselvitys Lintulaakso Espoon kaupunki
- Jääskelän asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma

### **Detaljplanens ekonomiska verkningar**

Kalkylen över detaljplanens ekonomi baserar sig direkt på investeringar på planområdet och på inkomsterna av tomtförsäljning och markanvändningsavtal. Siffrorna är preliminära, grova uppskattningar. De kostnader för vatten och avlopp som Helsingforsregionens miljötjänster står för ingår inte i siffrorna.

Kostnader orsakas av den nya Kattugglevägen (2,3 milj.) och av ombyggnaden av Tavastbyvägen (0,8 milj.), som hänför sig till den

allmänna utvecklingen av trafiknätet i Fågelberga. Ombyggnaden av gatorna i planområdet och den nya Nattsångarvägen kostar cirka 3,7 miljoner euro. Sammanlagt uppgår stadens kommunaltekniska kostnader till cirka 6,8 miljoner euro. Inkomsterna av tomtförsäljning och markanvändningsavtal beräknas täcka cirka 1,2–1,5 miljoner euro av kostnaderna.

### **Avgifter**

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Esbo stad. För planprojektet tas inga kostnader för planläggning och kungörelser ut.

### **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 180

#### **Förslag**

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet mellan Asunto Oy Espoon Jääskeläntie 11 och staden som undertecknades 14.4.2022 samt markanvändningsavtalet och föravtalet om överlåtelse av området mellan den privata markägaren och staden som undertecknades 3.5.2022,

2

berättigar stadsmiljödirektören att underteckna avtalet om marköverlåtelse enligt det bifogade föravtalet samt att besluta om eventuella behövliga ringa och tekniska ändringar i detta,

3

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7223, daterad 16.3.2009 och ändrad 23.5.2021, område nr 117900.

#### **Beslut**

Stadsstyrelsen:

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 26.05.2021 § 95

#### **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtandena och anmärkningarna har getts om förslaget till detaljplanen Jääskelä, område nr 117900.

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7223, daterad 16.3.2009 och ändrad 26.5.2021, område nr 117900.

#### **Behandling**

Under diskussionen lämnade Nevanlinna understödd av Karimäki följande förslag till återremiss: "Planen återremitteras på följande villkor: Detaljplanens planekonomi, som uppvisar en förlust på över 5 miljoner euro för staden, balanseras bättre. Möjliga metoder för detta är till exempel att ändra Nattsångarvägen till en gårdsväg/gata och att låta bli

att bygga Kattugglevägen. Motivering: Den kostnad som genomförandet av planen medför för staden, uppskattningsvis över 5 miljoner euro, är oskäligt stor. I budgetförhandlingarna förhandlades om tiotusentals euro och programmet En ekonomiskt hållbar stad leder till dramatiska tvångsinbesparingar i fråga om tjänster som är viktiga för invånarna. I den här situationen är genomförandet av detaljplanen Jääskelä på det sätt som föreslås inte ansvarsfullt med tanke på stadens ekonomi.”

Efter att diskussionen om återremiss avslutats konstaterade ordföranden att ett understött förslag om återremiss hade framställts, varför omröstning måste förrättas. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag om att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder Nevanlinnas förslag om återremiss röstar "nej".

11 röstade ja och 2 röstade nej. Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med elva (11) röster mot två (2) beslutat att fortsätta behandlingen. Röstningslistan bifogas till protokollet.

## **Beslut**

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes utan omröstning.

Stadsplaneringsnämnden 11.12.2019 § 192

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1  
instämmer i de bifogade svaren. Anmärkningarna och utlåtandena har getts om förslaget till detaljplanen Flyttfågelbacken I och till ändring av detaljplanerna Fågelskogen I och II, område nr 117000,

2  
godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7223, daterad 16.3.2009 och ändrad 11.12.2019, område nr 117800,

3  
begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## **Behandling**

Under diskussionens gång föreslog Nevanlinna understödd av Karimäki att ärendet bordläggs till nämndens följande 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 att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde 22.1.2020.

Stadsplaneringsnämnden 22.01.2020 § 4

## **Förslag**

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Anmärkningarna och utlåtandena har getts om förslaget till detaljplanen Flyttfågelbacken I och till ändring av detaljplanerna Fågelskogen I och II, område nr 117000,

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, daterad 16.3.2009 och ändrad 11.12.2019, område nr 117800,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

## Behandling

I början av diskussionen gjorde föredraganden följande tillägg till planbestämmelserna som fogas i ärendets handlingar:  
"Till flygekorrens kärnområden som finns i Fågelskogens och Stannfågelslundens VL-områden fogas beteckningen s-1: Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som ska skyddas och som är fredade enligt naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra eller förinta flygekorrens habitat. Åtgärder och planer som berör området ska förhandlas med miljömyndigheten. På de delar av de ovan nämnda VL-områdena som inte hör till flygekorrens kärnområden fogas beteckningen eko-1: Områdesdel där det finns ett behov av en ekologisk korridor mellan flygekorrens habitat. Träden i området ska skötas och förnyas så att förbindelsen genom området mellan trädtopparna bevaras."

Nevanlinna lämnade understödd av Louhelainen följande tilläggsförslag: Till förslaget fogas punkt 4: "Nämnden beslutar att det i samband med nästa behandling i nämnden eller stadsstyrelsen ska läggas fram en noggrann utredning om detaljplanens planekonomi."

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött tilläggsförslag och frågade om förslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att det godkännts enhälligt.

## Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden:

1

instämmer i de bifogade svaren. Anmärkningarna och utlåtandena har getts om förslaget till detaljplanen Flyttfågelbacken I och till ändring av detaljplanerna Fågelskogen I och II, område nr 117000,

2

godkänner för framläggning enligt 32 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Jääskelä i stadsdel 51 Fågelberga, ritning nr 7223, daterad 16.3.2009 och ändrad 11.12.2019, område nr 117800,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna,

4

beslutar att det i samband med nästa behandling i nämnden eller stadsstyrelsen ska läggas fram en noggrann utredning om detaljplanens planekonomi.



## **Beslutshistoria**

## **Bilaga**

## **Tilläggsmaterial**

- 117900 Jääskelä, bestämmelser
- 117900 Jääskelä, detaljplan
- 117900 Jääskelä, illustration
- 117900 Jääskelä, planbeskrivning
- 117900 Jääskelä, bilagor till planbeskrivningen

## **För kännedom**