

Fullmäktige 30.01.2023 § 8

§ 8

## **Godkännande av detaljplaneändringen Karabacka centrum i stadsdel 57 Karabacka, område nr 131609**

Beredning och upplysningar:  
Mikkola Jenni

Sillanpää Minna-Maija  
Vuorinen Kati  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### **Förslag**

Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum i stadsdel nr 57 Karabacka, ritning nr 7297, daterad 18.2.2021, ändrad 19.12.2022, område nr 131609.

### **Behandling**

Grönroos föreslog följande: "Fullmäktige förkastar detaljplanen."

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att Grönroos förslag till förkastande förföll i brist på understöd och att stadsstyrelsens förslag således hade godkänts enhälligt.

### **Beslut**

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

### **Redogörelse**

I och med ändringen av detaljplanen blir det möjligt att ersätta det nuvarande köpcentret och de tillhörande parkeringsområdena med en byggnadshelhet som omfattar nya bostadsbyggnader och en parkeringsanläggning samt affärslokaler som betjänar behov som finns i stadsdelen.

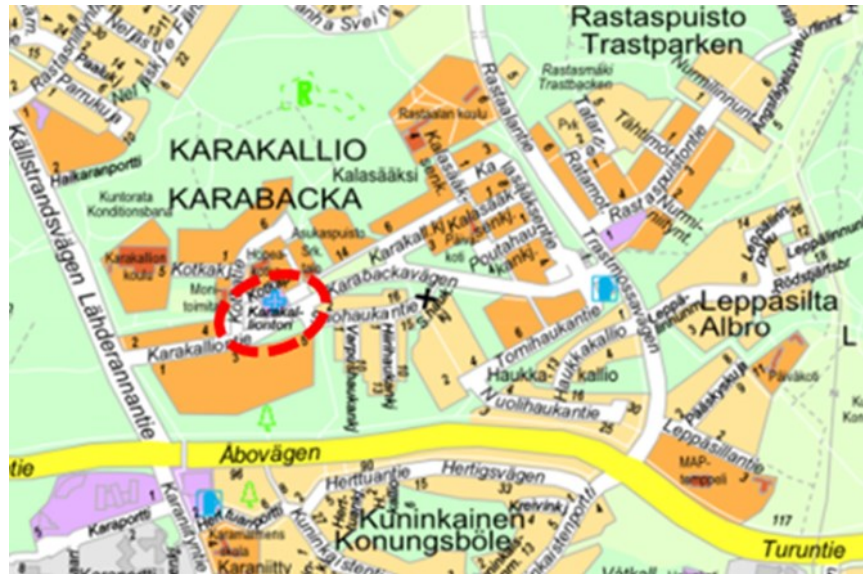
Området ändras till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Byggrätten uppgår till sammanlagt 13 100 kvadratmeter våningsyta, av vilket minst 1 100 kvadratmeter våningsyta reserveras för affärs-, service- och kontorslokaler. Byggrätten ökar med 10 600 kvadratmeter våningsyta från det nuvarande.

Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget till ändring av detaljplan för föredragning i stadsstyrelsen 25.8.2021. Efter detta har följande ändring gjorts i planförslaget:

Planens bullerbestämmelse har ändrats till: "Om fasaden utsätts för en ekvivalent, kontinuerlig ljudnivå på över 65 dB dagtid ska bostäderna också veta mot en sida där bullernivån vid fasaden inte överskrider riktvärdet för vistelseområden dagtid." Ändringen gjordes eftersom närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har lämnat flera rättelseuppmaningar om formuleringen av den tidigare bullerbestämmelsen i en del av Esbo stads detaljplaner. Vid ett samråd mellan stadsplaneringscentralen och NTM-centralen har dessa avtalat att bullerbestämmelsen ändras enligt förslaget. I bestämmelsen

betonas, i enlighet med dess syfte, att bestämmelsen gäller bostadslägenheters fasader.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum kvarter nr 57007, trafik- och gatuområden i stadsdel 57 Karabacka, ritning nr 7297, område nr 131609.

### Initiativ och aktualisering

Markägaren har tagit initiativ till detaljplaneändringen. Aktualiseringen meddelades 02.9.2015.

### Områdets nuläge

Området som ändringen gäller ligger på en central plats i stadsdelen Karabacka, intill Karabackavägen. Området omfattar köpcentret i Karabacka med anknypande parkeringsområden och en del av Karabacka torg.

Köpcentret är en central del av stadsdelens funktioner. I köpcentret, som byggdes på 1960-talet och som utanpå bevarat sitt ursprungliga utseende, finns huvuddelen av de kommersiella tjänsterna i stadsdelen. Köpcentret ligger intill Karabacka torg. I dess omedelbara närhet ligger också Karabackas allaktivitetshus Karahuset, skolan Karakallion koulu med idrottsplaner, en invånarpark, servicehuset Hopeakotka och ett församlingshus.

Tomterna Rnr 49-57-7-4 och 49-57-7-1 ägs av Karakallion Ostoskeskus Oy. De allmänna områdena ägs av Esbo stad.

### Gällande landskapsplan, generalplan och detaljplan

I Esbo gäller Nylandsplanen 2050 till de delar för vilka besvären förkastades av förvaltningsdomstolen år 2021. I Nylandsplanen 2050 ligger planområdet i gränsområdet mellan huvudstadsregionens kärnzonen och en utvecklingszon för tätortsfunktioner. Kärnzonen är ett område som exploateras mera än utvecklingszonen och som stöder sig på hållbara trafiksystem och stöder utvecklingen av en nätverksbaserad stadsstruktur. Genom målbeteckningen för utvecklingszonen anvisas, utöver centrumens och huvudstadsregionens kärnområden, i första hand områden för utveckling av markanvändningen.

I generalplanen för södra Esbo har planområdet beteckningen område för centrumfunktioner C. Enligt beteckningens planbestämmelse får det anvisas boende som passar i centrum samt förvaltnings-, kontors-, service-, utbildnings- och affärslokaler i området.

Beredningen av Esbos generalplan 2060 pågår i området. Planen har kungjorts hösten 2022 och gäller hela Esbo.

I planområdet gäller detaljplanen Karabacka centrum (område 131600) som godkändes 31.5.1968, en ändring av detaljplanen Karabacka centrum (område 131605) som godkändes 29.8.1995 samt en ändring av detaljplanen Karabacka centrum (område 131608) som godkändes 8.6.2009 .

I de gällande detaljplanerna är kvarter nr 57007 kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Det har anvisats sammanlagt 2 500 kvadratmeter våningsyta byggrätt för kvarteret. Det högsta tillåtna våningsantalet i huvuddelen av kvarteret är ett, men i en del av kvarteret är två våningar tillåtna. Detaljplanerna anvisar dessutom parkerings-, torg- och gatuområden samt områden för gång och cykling i området.

### **Offentlig framläggning av planförslaget**

Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 8.3–7.4.2021. Under framläggningen inlämnades åtta anmärkningar, fem utlåtanden och tre ställningstaganden. Dessutom inkom ett utlåtande efter framläggningen.

I anmärkningarna framfördes oro över hur den stora förändringen anpassas till Karabackas förortsaktiga och grönskande karaktär. I anmärkningarna dryftades dessutom särskilt vilka konsekvenser den ökande trafiken och invånarantalet har för trivseln och säkerheten. Delvis var man också mycket nöjd med planerna.

Esbo stadsmuseums ställningstagande och Telia Finland Oyj:s utlåtande innehöll inga anmärkningar.

Utlåtandena av Caruna Esbo Ab, Fortum Power and Heat Oy och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster behandlade de kommunaltekniska nät som ska flyttas. I utlåtandet av Helsingforsregionens trafik och i stadsteknikcentralens ställningstagande togs ställning till hur parkeringen ska ordnas. Dessutom tog stadsteknikcentralen ställning till trafiken för lämning och hämtning samt till dimensioneringen av leden för gång- och cykeltrafik. Västra Nylands räddningsverk pekade i sitt ställningstagande på behovet av att ersätta en brandpost och på behovet av att flytta ett befolkningsskyddslarm.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser i sitt utlåtande att planlösningen utifrån planbeskrivningen baserar sig på bristfälliga bedömningar av alternativen och bristfälliga konsekvensbedömningar. Tryggandet av kommersiella tjänster i stadsdelen Karabacka inom generalplanens C-område förblir oklart, liksom behovet av att helt och hållet riva det kulturhistoriskt värdefulla köpcentret. Dessutom är det problematiskt med tanke på bullerbekämpningen att placera bullerkänsliga bostäder längs gatan och ett bullertåligt parkeringshus och dagligvaruhandel inne i kvarteret. I detta avseende saknas alternativbedömningar, konsekvensbedömningar och motiveringar.

Under framläggningen hölls ett informations- och diskussionsmöte. Evenemanget hölls på distans 18.3.2021. Omkring 50 intressenter

deltog. Under diskussionen framkom särskilt oro över ökningen av invånarantalet och dess konsekvenser bland annat för trafiken, parkeringen och grönområdenas tillräcklighet. Även formerna för finansiering och ägande av bostäder diskuterades.

På basis av den respons som kom in och den fortsatta planeringen har följande ändringar gjorts i planändringen:

- Med tanke på kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål utökades den högsta tillåtna byggrätten för affärs- och kontorslokaler till 20 procent av kvartersområdets byggrätt.
- En bestämmelse om torgområdets grönska och kvalitet har lagts till.
- Bestämmelser om stombuller och fasindelning har lagts till planen.
- För affärs- och kontorsbyggandet har det fogats en bestämmelse om antalet platser för invalidfordon.
- Planbestämmelsen om förbud mot parkering på gårdsområdet har slopats. Däremot har det lagts till en bestämmelse om att bilplatserna huvudsakligen ska placeras i en parkeringsanläggning.
- Innehållet i bestämmelsen om byggsättet har preciserats.
- På plankartan har byggnadsytan vid Karabackavägens och Örnvägens korsning samt kvarteret förminskats en aning och på kartan anvisas en byggnadsyta med sju våningar där det tidigare var tillåtet med åtta våningar. Ändringarna styr den fortsatta planeringen striktare i riktning mot referensplanen.
- Byggnadsytan för en ekonomibyggning har reviderats för att möjliggöra tomtindelningen.
- Utöver revideringarna av plankartan har planbeskrivningen kompletterats bland annat med en beskrivning av de kommersiella tjänsterna i området samt en bedömning av bullerkonsekvenserna.
- På detaljplanens gatukarta har det gjorts ändringar bland annat i dimensioneringen av gång- och cykelvägarna samt i parkeringen och ordnandet av trafiken för lämning och hämtning.
- Referensplanen har preciserats bland annat när det gäller placeringen av och öppningarna mellan affärslokaler.

De kommunaltekniska nät som går genom området kan flyttas till gatuområden. Räddningsverket och Helsingforsregionens miljötjänster kom vid sina samråd överens om att ersätta en brandpost. Räddningsverket har meddelat att ett befolkningsskyddslarm kan flyttas till den närliggande fastigheten Karahuset.

## **Förslaget till detaljplaneändring**

### **Allmän motivering**

Genom detaljplaneändringen genomförs högklassigt boende i ett område med god nåbarhet i enlighet med riksmålen för områdesanvändningen och genomförandeprogrammet för markanvändning, boende och trafik.

Utvecklingen av området kring Karabackas köpcenter förenhetligar stadsdelens miljöbild och gör det möjligt att bo i en tillgänglig miljö nära de lokala tjänsterna. En tätare stadsstruktur upprätthåller kundkretsen för nuvarande och kommande tjänster och hjälper till att hålla stadsdelen livskraftig.

### **Byggrätt**

Planområdets totala areal är cirka 1,65 hektar. Byggrätten i planområdet är 13 100 kvadratmeter våningsyta. I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten med 10 600 v-m<sup>2</sup>.

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader

I och med ändringen av detaljplanen bildas ett tätt stadsbildsmässigt högklassigt centrumkvarter i Karabacka, med boende, affärslokaler och en parkeringsanläggning. Den totala byggrätten är 13 100 kvadratmeter våningsyta, varav högst 20 procent, det vill säga 2 620 kvadratmeter våningsyta, och minst 1 100 kvadratmeter våningsyta, är reserverade för affärs-, service- eller kontorslokaler.

Kvarterets bostadsbyggnader har fyra, sex, sju eller åtta våningar. Byggnaderna är högst vid korsningen mellan Karabackavägen och Örnvägen, och blir lägre närmare torget. Byggnaderna ligger vid kvarterets kanter och i mitten av dem finns ett fridfullt gårdsområde för invånarna. På Örnvägens sida avgränsas gården av en ekonomibygnad och en parkeringsanläggning. Gårdsområdet öppnar sig mot Karabackavägen genom två kvartersområden med torgaktig karaktär.

Affärslokalerna placeras på marknivå i bostadsbyggnaderna och öppnas i riktning mot Karabackavägen och Örnvägen samt i kvarterets östra kant i riktning mot torget. Intill torget placeras också en enhet för dagligvaruhandel med en våning.

Parkeringen i kvarteret har lösts genom en parkeringsanläggning med en underjordisk våning och tre våningar ovan jord.

Med hjälp av byggnadernas formspråk och fasadmateriäl har man strävat efter att sammankoppla det nya byggandet med den befintliga miljön, som huvudsakligen byggdes på 1960-talet. Parkeringsanläggningen och ekonomibygnaden ska ha gröna tak.

Det har funnits en värmecentral i området, vilket innebär att marken i området kan vara förorenad. Detta kan dock utredas först när de befintliga byggnaderna har rivits.

### **Gator och torg**

I planändringen anvisas torg- och gatuområden i kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Kvartersområdet utvidgas i torgets riktning och torget blir cirka 630 kvadratmeter mindre. Byggnadernas fasadlinje flyttas drygt åtta meter mot torget. Syftet med det tätare torgområdet är att aktivera utrymmet som ett område för gång och vistelse. Även affärslokalerna som öppnas mot torget stöder syftet. Torget ska passa in i stadsbilden på ett högklassigt sätt. Vid genomförandet ska också metoder för grönbyggande användas och vid planeringen ska man ägna uppmärksamhet åt uppkomsten av ett behagligt småklimat.

### **Trafik och allmän parkering**

Trafikförbindelserna runt centrumkvarteret planeras så att de gör det möjligt att röra sig säkert och utan hinder mellan de olika centrumfunktionerna. Gång- och cykelbanan från torget mot Karahuset förbättras genom att leden breddas. Kontinuiteten och säkerheten i de gångförbindelser som går över Örnvägen och Karabackavägen betonas.

Fordons- och servicetrafiken till bostads-, affärs- och kontorskvarteret sker huvudsakligen på Örnstigen, varifrån man kommer till parkeringsanläggningen och dagligvaruhandelns servicebrygga. För underhåll av affärslokalerna intill Örnvägen och Karabackavägen har det reserverats plats för en serviceficka vid Örnvägen.

För att säkerställa verksamhetsbetingelserna för affärslokaler i kvarteret har man strävat efter att ordna allmän parkering längs gatorna. Dimensioneringen av Örnvägens gatuområde har ändrats så att gatuparkering är möjlig.

Trafiken på Karabackvägen orsakar bullerolägenhet som bör beaktas vid byggandet. En granskning av trafikens funktionsduglighet visar att de nuvarande anslutningsarrangemangen mellan Karabackavägen och Örnvägen är tillräckliga också då trafikvolymerna ökar.

### **Referensplan**

Byggandet av kvartersområdena illustreras i en referensplan som innehåller preliminära byggplaner.

### **Avgifter**

Sökanden betalade 60 procent av kostnaderna för detaljplaneändringen och 2/3 av kostnaderna för kungörelsen 11.11.2015.

Staden kommer enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen att debitera de sista 40 procenten för detaljplaneändringen, 3 600 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,66 euro, det vill säga sammanlagt 4 366,66 euro, efter att förslaget har godkänts.

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: Sökande
- Utdrag ur fullmäktiges beslut med bilagor: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Meddelande om fullmäktiges beslut om godkännande till de myndigheter, kommunmedlemmar och anmärkare som har begärt detta enligt 94 § i markanvändnings- och byggförordningen

Brev om verkställighet, efter att planen vunnit laga kraft.

- Sökanden
- närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund

### **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 19.12.2022 § 386

### **Förslag**

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet och föravtalet om marköverlåtelse som undertecknats av Karakallion Ostoskeskus Oy och Esbo stad 5.12.2022,

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 ändring av detaljplanen Karabacka centrum i stadsdel nr 57 Karabacka, ritning nr 7297, daterad 18.2.2021, ändrad 19.12.2022, område nr 131609.

## Beslut

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 25.8.2021 § 125

**Förslag** Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum, område nr 131609,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum i stadsdel 57 Karabacka, ritning nr 7297, daterad 18.2.2021 och ändrad 25.8.2021, område nr 131609,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i MarkByggl kommer att debitera den sista delen för uppgörandet av detaljplaneändringen, 3600 euro, och 1/3 av kostnaderna för kungörelserna, 766,66 euro, sammanlagt 4 366,66 euro, efter att ändringsförslaget har godkänts.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2015 § 101

**Förslag** Stadsplaneringschef Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden:

1

godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Karabacka centrum.

1.1

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett nytt kvarter för affärs- och bostadshus i stället för det befintliga köpcentrumet.

1.2

Fotgängarcentrumet och affärslokalerna i Karabacka utvecklas och utvidgas till en ny servicehelhet för området mellan Karabacka torg och allaktivitetshuset genom att utnyttja befintliga öppna parkeringsplatser.

1.3

Det blir möjligt att placera affärslokaler på platser som är lättillgängliga med tanke på gångtrafikströmmarna och så att Karabacka torg förblir en

plats som främjar gemenskap och utgör en central tyngdpunkt i området.

#### 1.4

I det centrala kvarter som bildas möjliggörs ett betydande antal nytt bostadsbyggande som säkerställer efterfrågan på kommersiella tjänster i området och möjliggör lokalt, tillgängligt livscykelboende.

#### 1.5

Centrumkvarteret utvecklas till en särpräglad helhet som för samman och disponerar Karabackavägens och Örnvägens gatuområden.

#### 1.6

Fordonstrafiken i centrumkvarteret planeras så att den stöder säkerheten för fotgängare och butikens kunder och säkerställer att trafiken till servicehuset kan särskiljas på ett kontrollerat sätt från gångmiljön.

#### 1.7

Gångbanorna och centrumkvarteret planeras med hänsyn till en specialnivå inom tillgänglighet.

#### 1.8

Man undersöker utvecklingen av allmän parkering i närområdet.

### 2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen och detaljplaneändringen och väljer \_\_\_\_\_ till mötets ordförande .

Behandling Ledamot Lahti föreslog att ledamot Klar-Nykvist ska väljas till ordförande för informations- och diskussionsmötet som ordnas om utgångspunkterna för detaljplanen.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden Markkula om ledamot Lahtis förslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden Markkula att förslaget hade godkänts enhälligt.

## Beslut

Stadsplaneringsnämnden:

#### 1

godkänner följande mål som grund för detaljplaneringen av Karabacka centrum.

#### 1.1

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett nytt kvarter för affärs- och bostadshus i stället för det befintliga köpcentrumet.

#### 1.2

Fotgängarcentrumet och affärslokalerna i Karabacka utvecklas och utvidgas till en ny servicehelhet för området mellan Karabacka torg och allaktivitetshuset genom att utnyttja befintliga öppna parkeringsplatser.

#### 1.3

Det blir möjligt att placera affärslokaler på platser som är lättillgängliga med tanke på gångtrafikströmmarna och så att Karabacka torg förblir en plats som främjar gemenskap och utgör en central tyngdpunkt i området.



#### 1.4

I det centrala kvarter som bildas möjliggörs ett betydande antal nytt bostadsbyggande som säkerställer efterfrågan på kommersiella tjänster i området och möjliggör lokalt, tillgängligt livscykelboende.

#### 1.5

Centrumkvarteret utvecklas till en särpräglad helhet som för samman och disponerar Karabackavägens och Örnvägens gatuområden.

#### 1.6

Fordonstrafiken i centrumkvarteret planeras så att den stöder säkerheten för fotgängare och butikens kunder och säkerställer att trafiken till servicehuset kan särskiljas på ett kontrollerat sätt från gångmiljön.

#### 1.7

Gångbanorna och centrumkvarteret planeras med hänsyn till en specialnivå inom tillgänglighet.

#### 1.8

Man undersöker utvecklingen av allmän parkering i närområdet.

#### 2

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om utgångspunkterna och målen för detaljplanen och detaljplaneändringen och väljer Harriet Klar-Nykvist till mötets ordförande.

Stadsplaneringsnämnden 18.2.2021 § 32

### Förslag

Stadsplaneringsdirektör Torsti Hokkanen

Stadsplaneringsnämnden

#### 1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har getts om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Karabacka centrum, område nr 131609,

#### 2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum i stadsdel 57 Karabacka, ritning nr 7297, daterad 18.2.2021, område nr 131609,

#### 3

begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden.

### Behandling

I början av diskussionen lade ordföranden fram ett tilläggsförslag: "På stadens webbplats utlovas ett invånarmöte om denna plan. Nämnden beslutar att det ordnas ett invånarmöte om planförslaget och väljer en ordförande för det."

Kivekäs föreslog understödd av ordföranden att Mika Hentunen väljs till ordförande för invånarmötet.

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att nämnden enhälligt understött förslaget om att ordna ett invånarmöte. Förslaget att utse Mika Hentunen till ordförande för evenemanget fick också stöd, så ordföranden frågade om förslagen kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslagen konstaterade ordföranden att stadsplaneringsnämnden enhälligt godkände förslaget om att ordna ett invånarmöte och utsett Hentunen till ordförande för mötet.

## Beslut

Föredragandens förslag med nämndens tillägg godkändes enhälligt enligt följande:

Stadsplaneringsnämnden

1  
instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna har getts om programmet för deltagande och bedömning för detaljplaneändringen Karabacka centrum, område nr 131609,

2  
godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Karabacka centrum i stadsdel 57 Karabacka, ritning nr 7297, daterad 18.2.2021, område nr 131609,

3  
begär de utlåtanden som behövs och sektorernas ställningstaganden,

4  
ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplaneändring. Till mötets ordförande valdes Mika Hentunen.

## Beslutshistoria

## Bilaga

## Tilläggsmaterial

- 131609c Detaljplanen Karabacka centrum
- 131609 Karakallion keskusta kaavaselostus
- 131609 Karakallion keskusta kaavaselostuksen liitteet
- 131609c Illustration av Karabacka centrum

## För kännedom