

Fullmäktige 19.08.2024 § 60

§ 60

Godkännande av detaljplaneändringen Ljusströmsgången i stadsdel 10 Otnäs, område nr 220840

Beredning och upplysningar:
Kallio Matias
Koivula Olli
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Ljusströmsgången i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7514, daterad 26.4.2023, ändrad 17.6.2024, område nr 220840.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en ny hög kontorsbyggnad i Kägelstranden. De nya bilplatserna för projektet placeras i Kägeluddens framtida parkeringsanläggning i bergtrum.

I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten med 18 000 v-m².

Stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beslutade 29.11.2021 att uppmana stadsplaneringsnämnden och stadsplaneringscentralen att utan dröjsmål inleda åtgärder för att skapa förutsättningar för utvecklande av fastigheten på adressen Kägelstranden 3 i Kägeludden, som ägs av Skanska CDF Oy, med beaktande av bolagets mål i den mån det är möjligt. Dessutom uppmanade stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion att vid utvecklingen av fastigheterna också utreda möjligheterna till rivning och nybygge med beaktande av cirkulär ekonomi och hållbar utveckling på grund av områdets centrala läge.

Hållbar utveckling har beaktats. Det kompletterande byggandet sker inom ett område med mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Planändringen möjliggör nya lokaler och tjänster. Den välfungerande kontorsbyggnaden från 2000-talet som är i gott skick bevaras till stor del och nybyggnaden förbättrar kontorshelheten. Rivningsmaterial utnyttjas i den mån det är möjligt. De nya bilplatserna som behövs för projektet placeras i Kägeluddens framtida parkeringsanläggningen i bergtrum, där samma bilplatser effektivt kan betjäna både kontorsanvändare och framtida invånare eftersom bilplatserna används vid olika tidpunkter. För planområdet har det gjorts en bedömning av klimatkonsekvenserna (Sitowise Oy 2023). Teman inom hållbar utveckling drivs också genom

miljöcertifikaten som eftersträvas i projektet för kompletterande byggande.

Efter stadsplaneringsnämndens behandling 22.11.2023 avskildes kvartersområde 10032 av detaljplanen Kägelstranden till en egen detaljplan, eftersom förhandlingarna om markanvändningsavtal som gäller området pågick. Fullmäktige godkände 26.2.2024 en ändring av detaljplanen Kägelstranden som ligger söder om planområdet. Beslutet om godkännandet av planen har överklagats hos förvaltningsdomstolen. Den i fullmäktige godkända ändringen av detaljplanen Kägelstranden möjliggör att det på havsutfyllnadsområdet byggs ett hotelltorn, en kontorsbyggnad, den nya Kägelstrandsplatsen, Kägelstrandsparken och strandpromenaden som löper längs stranden.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslaget till ändring av detaljplanen Ljusströmsgången omfattar en del av kvarter 10032 i stadsdel 10 Olars, ritning nr 7514, område nr 220840.

Initiativ och aktualisering

Ägaren till tomten 49–10–32–2 Kiinteistö Oy Keilaranta 3 har 2.5.2022 ansökt om ändring av detaljplanen.

Aktualiseringen meddelades i kungörelsen om offentlig framläggning av programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet 17.8.2022.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 8.8.2022.

Områdets nuläge

Planområdet hör till Kägeluddens arbetsplatsområde. Kägeluddens metrostation och Spårjokerns ändhållplats ligger intill planområdet.

Planområdet omfattar tomt 49–10–32–2 som ligger vid gatan Kägelstranden. Planområdets areal är 6 597 m². Planområdet är i den gällande detaljplanen ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Det finns en körförbindelse till området från gatan Kägelstranden. Söder om planområdet, i ett vattenområde, löper en väg till byggplatsen i kvarter 10030.

Landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050, i vilken etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen ingår. I den gällande landskapsplanen hör Kägeludden till huvudstadsregionens kärnzona. Genom området löper en väg av betydelse på regional nivå (Ring I) och metron.

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo. I generalplanen är planområdet ett arbetsplatsområde (TP) som ska utvecklas. Planområdet reserveras i första hand för kommersiella tjänster, förvaltning och affärsverksamhet. Arbetsplatslokalerna ska till sina miljöverknningar vara liknande som affärs- och kontorslokaler eller motsvarande lokaler. Söder om området har det anvisats en friluftsled. Placeringen är ungefärlig men förbindelsen i sig är bindande.

I området är Esbos generalplan 2060 anhängig. Stadsstyrelsen beslutade 13.5.2024 att offentligt lägga fram utkastet till generalplan. Utkastet är offentligt framlagt 3.6–3.9.2024. I utkastet till generalplan har planområdet anvisats som ett närcentrumsområde (C2). Området utvecklas som ett mångsidigt, funktionellt blandat område för handel och offentliga tjänster, verksamhetslokaler, förvaltning, boende, parker samt rekreations- och idrottstjänster. Området exploateras mer och är funktionellt mångsidigare än omgivningen.

Planstommen för Otnäs-Kägeludden

Kägeluddens framtida markanvändning har också undersökts i utredningen om planstommen för Otnäs-Kägeludden. I planstommen har det till planområdet anvisats ett blandat område för arbetsplatser och boende.

Detaljplan

I planområdet gäller detaljplanen Kägeludden (lagakraftvunnen 10.7.1972). Planområdet är i den gällande detaljplanen ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Bygggrätten i kvartersområdet är 8 600 v-m² och det största tillåtna våningstalet är två. Genom kvarteret har det anvisats en kvartersdel som är reserverad för allmän gångtrafik. I planområdet gäller även detaljplanen parkeringsanläggning i bergrum i Kägeludden (lagakraftvunnen 17.2.2021). Detaljplanen för underjordiska utrymmen möjliggör byggandet av en allmän parkeringsanläggning i bergrum och ett skyddsrum samt kör-, trafik- och schaktförbindelser till markytan.

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var framlagt 15.5–14.6.2023 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Det framlagda planförslaget för Kägelstranden (områdesnummer 220836) omfattade också östra delen av kvarter 10032, det nya kvarteret 10051, Kägelstrandsparken, Kägelstrandsplassen samt Ljusströmsgångens och Kägelstrandens gatuområden.

Tre anmärkningar, åtta utlåtanden och fem ställningstaganden lämnades in under framläggningstiden.

Innofactor Abp, Kägelstranden 9A, ansåg att detaljplaneändringen strider mot generalplanen och motsatte sig särskilt det planerade

bostadsbyggandet, det höga hotellet samt omfattningen av byggandet och havsutfyllnaden. Dessutom ansåg Innofactor Abp att planändringen äventyrar företagssäkerheten och stör användningen av strandbastun som är i Innofactor Abp bruk.

Tapiolan Kilta ry påminde bland annat om behovet av generalplanering och helhetsplanering, Strandpromenadens betydelse, trivseln, arrangemangen under byggtiden och bevarandet av rekreations- och naturområden i Hagalunds storområde. Dessutom ansåg Tapiolan Kilta ry att det planerade kompletterande byggandet är överdimensionerat och förutsatte högklassigt byggande.

Otaniemi-Seura ry välkomnade det föreslagna kompletterande byggandet. Otaniemi-Seura ry uttryckte sin oro bland annat över behovet av helhetsplanering, havsutfyllnadens konsekvenser, hotellets skuggning och rekreationsområdenas tillräcklighet.

Telia Finland Oyj hade inget att anmärka.

Nylands förbund meddelade sig avstå från utlåtande.

Caruna Esbo Ab uttalade sig om elnätet, skyddsområdena för kablarna, behovet av kablar och transformatorstationer samt om eventuell förflyttning av ledningar och transformatorstationer.

Helsingforsregionens trafik (HRT) meddelade att de inte har något att uttala sig om i ärendet.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) uttalade sig om vatten- och avlopps nätet, pumpverket, ledningsområdena, den kommunaltekniska planeringen, eventuell förflyttning av ledningar och behovet av fastighetsspecifik tryckökning i höga byggnader.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland uttalade sig om samhällsstrukturen, boendet, risken för fågelkollisioner, buller, stombuller, vibrationer, kulturmiljön och klimatverkningarna.

Länsimetro Oy uttalade sig om byggåtgärdernas eventuella konsekvenser för metrons utrymmen och utrustning samt förutsatte att brytnings- och anläggningsplanerna läggs fram för Länsimetro Oy för godkännande.

Helsingfors stadsmiljösektor meddelade att de inte har något att uttala sig om i ärendet.

Esbo stads sektor för fostran och lärande bad säkerställa tillräckliga reserveringar för daghem när detaljplanerna för närområdet utarbetas. Dessutom anser sektorn för fostran och lärande att det är mycket bra att ett daghem bevaras inom planområdet med tanke på servicenätet.

Serviceområdet för miljövård i Esbo fäste uppmärksamhet bland annat vid gröna tak, dagvatten, grönytefaktor, bekämpning av klimatförändringen, anpassning, plogad snö, växtlighet, naturens mångfald, risker för fågelkollisioner, buller, luftkvalitet och lekplatser.

Stadsmuseet ansåg att det är naturligt att höga byggnader även i fortsättningen koncentreras till Kägelludden, men att det byggs alldeles för nära Kägelluddens skyddade kasinobyggnad.

Resultatområdet för livskraft i Esbo fäste uppmärksamhet bland annat vid behovet av båtplatser och utegym samt ansåg det viktigt att gallerier, restauranger och affärslokaler möjliggörs i området.

Västra Nylands räddningsverk fäste uppmärksamhet bland annat vid räddningsvägar, släckningsanläggningar, brandhissar, myndighetsnätets täckning, brandskydd på gröna tak samt belysning utomhus och inomhus.

På basis av utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar gjordes bland annat följande ändringar i planförslaget för Kägelstranden:

- Planbestämmelsen om stadsbilden ändrades så att planen bättre beaktar risken för fågelkollisioner och planbestämmelserna förutsätter högklassigare arkitektur än vanligt. Dessutom fogades en bestämmelse som tillåter lokaler som är öppna för allmänheten på toppen av hotelltornet utöver den byggrätt som antecknats i planen.
- Planbestämmelsen om transformatorstationer ändrades så att det ska finnas direkt tillgång till lokalerna utifrån
- Byggnadsyta för pumpanläggning (pu) lades till
- Antalet byggrätt för hotell- och kongresscentret i K-1-kvartersområdet antecknades med ett eget tal och användningsändamålet preciserades
- Byggrätten minskades med 1 800 v-m²

De ändringar som gjorts i planförslaget var till sin natur sådana att planförslaget inte behövde läggas fram på nytt.

Efter stadsplaneringsnämndens behandling 22.11.2023 avskildes kvartersområde 10032 till en egen detaljplan, eftersom förhandlingarna om markanvändningsavtal som gäller området pågick. Fullmäktige godkände 26.2.2024 en ändring av detaljplanen Kägelstranden som ligger söder om planområdet.

Förslaget till detaljplaneändring

Detaljplaneändringen möjliggör en ny hög kontorsbyggnad i Kägelstranden. På gatunivån byggs också restaurang- och affärslokaler. De nya bilplatserna som projektet förutsätter placeras i Kägeluddens framtida parkeringsanläggning i bergrum.

Allmänna motiveringar

Om planändringen genomförs stärker den Kägeludden som ett betydande arbetsplatsområde.

Planändringen förverkligar de beredningsuppmaningar som stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion har godkänt och de mål som gäller utvecklingen av Kägeludden.

Byggrätt

Planområdets areal är 6 597 m² och den totala byggrätten är 26 600 v-m². Planområdets exploateringsgrad är 4,0. I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten med 18 000 v-m².

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader

I kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader 10032 K-2 på adressen Kägelstranden 3 möjliggörs en hög kontorsbyggnad bredvid den befintliga kontorsbyggnaden med fem våningar. Kvartersområdets byggrätt är sammanlagt 26 600 v-m². Våningsytan för den befintliga kontorsbyggnaden som ska bevaras är cirka 4 600 v-m². Nybyggnadens våningstal är tjugo och våningsytan är cirka 22 000 v-m². Planbestämmelserna förutsätter fasta planteringar på terrasserna vid

fasaden mot Kägelstrandsplatsen, så att de gröna elementen sträcker sig ända upp till tornets topp. På vardera sidan av kvartersområdet finns en gång- och cykelförbindelse från gatan Kägelstranden mot stranden. Gång- och cykelförbindelsen i västra kanten utvidgas i och med detaljplaneändringen.

Trafik

Parkeringen i området stöder sig i fråga om nybyggnad i huvudsak på Kägeluddens framtida parkeringsanläggning i bergum.

På Kägelstranden sker ändringar i och med nya tomtanslutningar och då gång- och cykelbanor förbättras. Den nuvarande smala gång- och cykelbanan ersätts med en ny 4,5 meter bred åtskild gång- och cykelbana i gatans södra kant.

Utredningar

Följande utredningar har gjorts om området:

- Keilaranta 3 hulevesiselvitys, Sitowise Oy, 22.3.2023
- Valovirta kunnallistekninen yleissuunnitelma, 16.10.2023
- Keilaranta asemakaava-alueen korkeaa rakentamista koskeva linnustovaikutusarvio, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta asemakaava-alueen luontolausunto, Sitowise Oy, 19.9.2022
- Keilaranta tuulisuusselvitys, Sitowise Oy, 24.3.2023
- Keilaranta melu- ja ilmanlaatuselvitys, Sitowise Oy, 17.10.2022
- Keilaranta ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 14.9.2023.

Närmiljö- och kvartersplan

- En närmiljöplan har utarbetats för planområdet (Nomaji landskapsarkitekter Ab, 16.10.2023).
- Kvartersplaner har utarbetats för planområdet (Arkkithehdit Davidsson Tarkela Oy, Snøhetta, Arkkithehtitoimisto ALA Oy, Nomaji landskapsarkitekter Ab, L Arkitekter Ab och Sitowise Oy, 16.10.2023).

Avgifter

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 15.12.2023.

Fortsatt behandling

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

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 17.6.2024 § 157

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

godkänner det bifogade markanvändningsavtalet mellan Kiinteistö Oy Keilaranta 3 och Esbo stad, undertecknat 11.6.2024,

2

föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Ljusströmsgången i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7514, daterad 26.4.2023, ändrad 17.6.2024, område nr 220840.

Behandling

Ärendet behandlades efter § 155.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 22.11.2023 § 125

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Kägelstranden, område nr 220836,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Kägelstranden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7453, daterad 26.4.2023, ändrad 8.11.2023, område nr 220836,

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den återstående hälften, 40 000 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har godkänt förslaget till detaljplaneändring för föredragning i stadsstyrelsen.

Behandling

I början av diskussionen kompletterade föredraganden planbestämmelsen K-1 enligt följande: Kvartersområde för affärs-, kontors-, hotell- och kongressbyggnader.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 8.11.2023 § 119

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Kägelstranden, område nr 220836,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Kägelstranden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7453, daterad 26.4.2023, ändrad 8.11.2023, område nr 220836,

3

meddelar sökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen kommer att debitera den återstående hälften, 40 000 euro, efter att stadsplaneringsnämnden har godkänt förslaget till detaljplaneändring för föredragning i stadsstyrelsen.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Kivekäs understödd av Kemppi-Virtanen att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

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

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
bordlade enhälligt ärendet till nämndens sammanträde 22.11.2023.

Stadsplaneringsnämnden 26.4.2023 § 54

Förslag

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna, ställningstagandena och utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning för Kägelstranden och planens beredningsmaterial, område nr 220836,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Kägelstranden i stadsdel 10 Otnäs, ritning nr 7453, daterad 26.4.2023, område nr 220836.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Bilagor

Tilläggsmaterial

- 220840 Valovirrankuja asemakaavaselostus
- 220840 Valovirrankuja havainnekuva
- 220840 Valovirrankuja kaavaselostuksen liitteet
- 220840a Valovirrankuja ajantasakaava
- 220840a Valovirrankuja asemakaava
- 220840a Valovirrankuja määräykset
- Keilarannan asemakaava-alueet

För kännedom