

Fullmäktige 19.08.2024 § 61

§ 61

Godkännande av detaljplaneändringen Kägelvikssvängen i stadsdel 13 Westend, område nr 231800

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

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Kägelvikssvängen och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 13 Westend, ritning nr 7466, daterad 13.9.2023, ändrad 5.6.2024, område nr 231800.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av en kontorsbyggnad som passar in i stadsbilden som utvecklas i Kägeludden. Vid planeringen beaktas också arrangemangen kring Kägelviksvägen, hur smidig cykelbanan längs Västerleden är och andra utgångspunkter som miljön föranleder. I planområdet ingår utöver det kvarter som planeras även ett område som saknar detaljplan. För närvarande saknar området detaljplan nästan helt.

Den planerade kontorsbyggnaden ligger mellan Kägelviksvägen och ramperna som förenar Ring I med Västerleden. Byggnadet av det nya kontorskvarteret kräver en flyttning av Kägelviksvägen så att det finns tillräckligt med utrymme för byggnaden. Byggnaden består av två torn med 10–12 och 12–14 våningar som har ett gemensamt sockelparti. Byggnaden är med Kägeluddens mått mått låg. Parkeringen är placerad på våningarna två till fyra i byggnadens sockelparti. Parkeringen och en del av underhållsarrangemangen finns i norra ändan av byggnaden. I södra ändan byggs en servicegård och en körförbindelse till en pumpstation för dagvatten som byggs i vägområdet. Byggnaden utgör en landskapsmässig och strukturell sydlig slutpunkt för Kägeludden. Därför ska byggnaden påminna om ett landmärke. Man har strävat efter att planera en byggnad i tillräckligt liten skala så att den inte konkurrerar med de högre byggnaderna i Kägeludden, utan skulle höra till de lägre tornhusen i området.

Kägelviksvägen höjs vid kontorskvarteret för att minska översvämningsrisken. Under gatan byggs ett dagvattenavlopp, som har dimensionerats för översvämningsrisker, för att leda vattnet som samlas på gatan ut i havet. Trottoaren längs gatan flyttas till det nya kvarteret under ett tak som byggnaden bildar. Cyklisterna använder körbanan på gatan. Sträckningen av banan som löper längs Västerleden görs rakare.

Skogsdungen i planens nordvästra kant anvisas i planen som ett skyddsgrönområde vars karaktär bevaras (EV-1/s). I dess norra del anvisas flygekorrens kärnområde med beteckningen s-1 för ett område som ska skyddas.

Största delen av planen har anvisats som landsväg med beteckningen LT. Till transformatorstationen väster om Ring I har det anvisats en serviceväg från Kägelviksvägen med beteckningen pp/h.

Planområdets areal är 10,2 hektar. Genom planen anvisas byggrätt för en kontorsbyggnad på sammanlagt 20 300 v-m². Kontorskvarterets exploateringsgrad är 5,00. Planområdets exploateringsgrad är 0,20. Byggrätten ökar med 20 300 v-m² i och med detaljplanen och planändringen.

Stadsplaneringsnämnden beslutade att planen läggs fram 13.9.2023 enligt förslaget.

Planeringen har inletts utifrån planeringsreserveringen för en kontorsbyggnad som stadsstyrelsens närings- och konkurrenskraftssektion beviljade 11.1.2021. Vid planeringen av kvarteret har man beaktat planerna för körramperna som ska byggas på Ring I.

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Kägelvikssvängen, förslag till detaljplan, ritning nr 7466, omfattar kvarter 10094, gatu-, special- och trafikområden i stadsdel 10 Otnäs och gatu- och trafikområden i stadsdel 13 Westend, område nr 231800.

Initiativ och aktualisering

Planläggningen av området inleddes på grundval av närings- och konkurrenskraftssektionens beslut om planeringsreservering 11.1.2021. Planeringsreserveringen förlängdes 28.2.2022.

Aktualiseringen meddelades i kungörelsen om offentlig framläggning av programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet 25.5.2022.

Program för deltagande och bedömning

För detaljplanen och detaljplaneändringen uppgjordes ett program för deltagande och bedömning, daterat 16.5.2022.

Områdets nuläge

Största delen av området domineras av Björnholmsknutens planskilda anslutning med flera ramper som förenar Ring I och Västerleden. Den omges av gång- och cykelförbindelser under och mellan ramperna. Området är ett livligt korsningsområde där landskapet domineras av breda flerfiliga trafikleder och körramper. Mellan asfaltbelagda leder och ramper finns det ängsområden och buskdominerade, grupperade planteringar som är typiska för trafikområden.

Till området hör norr om Västerleden och väster om Ring I en smal skogsremsa som ansluter sig till Österskogen och väster om Västerleden ett öppet trafikgrönområde samt en del av Kägelviksvägen, där det finns parkeringsplatser och en gång- och cykelbana kring körförbindelsen. Kägelviksvägen fortsätter som en körförbindelse till södra delen av Kägeludden och vidare under Ring I till Björnholm. Området vid rampens innerkurva som planerats för kontorsbyggnaden utgör ett vanligt grönområde inom ett trafikområde, där träd och buskar har planterats på ett öppet område med gräsmatta och äng.

Nordost om området börjar Kägeluddens kontorsområde, som ligger mellan Ring I och Kägelvikens havsområde. På sydöstra och södra sidan ligger det skogbevuxna Björnholm, där bland annat Sinebrychoffs villa ligger. I nordväst ligger Österstrandens bostadsområde, som är en av Hagalunds gamla förorter.

De byggnader som ligger närmast planområdet är en kontorshelhet som blev Nokias huvudkontor år 1996 och ett parkeringshus i anslutning till den. De planerades av arkitektbyrå Arkkitehtoitomisto Helin & Siitonen. Kontorsbyggnaderna har stora fönsterytor och grå metalldelar på fasaderna och de är typiska för Kägeludden.

En del av området ligger lågt i förhållande till havsytan, till och med endast 2,5 meter över havet, och är därför på ett översvämningssområde. Beredskapsnivån för översvämningar i området är 3,55 meter över havet, där det ingår en 0,75 meters marginal för vågor. Norr om Västerleden finns låglänta områden på gång- och cykelbanan som löper under Ring I samt på Kägelviksvägen vid Ring I:s och Västerledens anslutning. Kägelviksvägen ligger delvis i en svacka i terrängen, från vilken det inte finns någon översvämningssväg till havet i form av ytavrinning. När avloppen täpps eller deras kapacitet överskrids kan vattnet bilda pölar i området.

I Österskogen, som sträcker sig till nordvästra delen av området, har man hittat ett av flygekorrens kärnområden.

Planeringen av byggandet av ramper som förenar Ring I och Västerleden pågår. Ramperna leder från Kägeludden till Ring I och Västerleden. De ligger norr om planområdet och väster om Ring I. Ramperna beaktas i byggandet enligt planen.

Området ägs nästan helt av Trafikledsverket och förvaltas av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. I västra kanten korsar Västerledens bro en kanal vars vattenområde ägs av Esbo stad. Efter framläggningen har staden och närings-, trafik- och miljöcentralen kommit överens om att staden ska köpa skyddsgrönområdet och det planerade kvartersområdet, varvid markanvändningsavtal inte behövs. Avsikten är att affärerna ska ingås i juni 2024.

Landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050, i vilken Helsingfors etappplansplan ingår. I landskapsplanen har området anvisats som utvecklingszon för tätortsfunktioner och som huvudstadsregionens kärnzona. Väster om området finns en områdesbeteckning för Otnäs campusområde som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljön eller landskapet samt en områdesbeteckning för Hagalund. Söder om området finns villan på Björnholm, som hör till sommarvillorna vid Helsingfors ångbåtsrutter. I närheten av området finns också en beteckning för metron, en väg eller gata som är viktig med tanke på kollektivtrafiken och/eller godstrafiken (Västerleden) och en väg av betydelse på regional nivå (Ring I).

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo. I generalplanen ligger området i utkanten av ett arbetsplatsområde (TP) som ska utvecklas. I västra delen finns en huvudväg eller huvudgata med två körbanor (Ring I) som ska förbättras, i södra delen finns en motorväg (Västerleden) med planskilda anslutningar och på östra kanten finns ett nytt underjordiskt spår (metron). På västra kanten av området finns Hagalunds stadsbildsmässigt värdefulla område. I området finns bindande rekreativförbindelser i öst-västlig och nord-sydlig riktning vars placering är riktgivande.

Generalplanen är en generell plan och avsikten är inte att avgränsningarna i den ska tolkas strikt. Det väsentliga vid tolkningen av planen är möjligheterna att genomföra de huvudsakliga användningsändamål som den anvisar. I generalplanen har arbetsplatsområdet avgränsats enligt en bedömning av behoven av att genomföra trafikarrangemang. Kvarteret som anvisas i den här detaljplanen medför inga olägenheter för genomförandet av generalplanen, eftersom trafiklederna enligt det huvudsakliga användningsändamålet har beaktats i planeringen.

I området är Esbos generalplan 2060 anhängig. Planen har anhängiggjorts hösten 2022 och utkastet är offentligt framlagt 3.6–3.9.2024. Planen gäller hela Esbo.

Detaljplan

I områdets norra del gäller till små delar detaljplan nr 220823 Kägeludden (godkänd 21.5.2012). I planen har på dessa ställen anvisats ett område för landsväg (LT). Planområdet avgränsas österut till ett kvartersområde för bilplatser (LPA-1) enligt detaljplan nr 220828 Kägeludden (godkänd 10.10.2018), som tillåter byggandet av en femvåningsbyggnad. Utöver bilplatserna är det möjligt att bygga lokaler för kontor, laboratorier och lager samt personalrum på 650 v-m². På västra kanten av kvarteret finns en områdesdel som ska planteras samt en byggnadsyta för en transformatorstation och vid kvarterets gräns finns en områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning.

Detaljplanen för metrotunneln i Kägelviken (område 920100) sträcker sig till planeringsområdets gräns. Där har det underjordiska området reserverats för metrotunneln och dess skyddszoner. Avsikten är inte att utvidga byggandet till närheten av metrons utrymmen.

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var framlagt 2.10–31.10.2023 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Under framläggningstiden inlämnades två anmärkningar, fem utlåtanden och två

ställningstaganden. Under framläggningstiden ordnades inget invånarmöte.

I anmärkningarna behandlades hur byggnaden passar in i stadsbilden vid Björnholmsknuten (anslutningen som förenar Kägeludden och Västerleden med Ring I), rivning av kontorslokaler på vissa ställen samtidigt som nya byggs på andra ställen, placeringen av kontor i stadsstrukturen, naturen och byggandets klimateffekter.

Byggnaden har gjorts lägre efter beredningsskedet och ansågs nu lämpa sig landskapsmässigt för platsen. Klimateffekterna har minskats genom att man preciserat bestämmelsen om fördröjning av dagvatten och genom att man stött naturens mångfald med ett grönt tak. Dessa ändringar har dock små effekter jämfört med byggandet som helhet.

Efter framläggningen har det gjorts vissa ändringar i planen:

- Den i bestämmelsen om dagvatten angivna tiden för tömning av konstruktioner har ändrats så att konstruktionerna ska tömmas inom 6–12 timmar från det att de fyllts. En kortare tömningstid betjänar bättre objekt i närheten av havet och minskar behovet av underhåll av konstruktionerna.
- Planområdet har utvidgats något i norra delen till de nuvarande landsvägsområdena av fastighetstekniska skäl. I planen anvisas inga ändringar i området, och ändringar görs inte heller i praktiken.
- Till bestämmelserna för den planerade byggnaden har fogats en punkt som gör det möjligt att bygga tekniska utrymmen utöver det våningstal som anges i planen. En liknande bestämmelse har använts i stor utsträckning i Kägeludden och även annanstans i Esbo. Den landskapsmässiga inverkan på lösningen enligt planförslaget blir liten i förhållande till helheten, och det är inte lätt att upptäcka den utan en noggrann granskning. Genom ändringen tillåts en något större flexibilitet vid disponeringen av byggnadsmassorna. Ändringen påverkar dock inte byggnadsrätten.
- Till det gröna taket som fastställts som den primära lösningen för byggnadens tak har det fogats en bestämmelse som förutsätter att man beaktar ökningen av naturens mångfald, hanteringen av dagvatten och ett landskapsmässigt högklassigt utseende med hjälp av gröna tak.
- Till planen fogades en bestämmelse om att planen för underjordiska utrymmen ska beaktas vid byggandet.
- I planen har två konstverk inom området anvisats med beteckningen "ta".
- Till planen har fogats en bestämmelse om beaktande av vibrationer och stombuller.
- Parken har ändrats till ett skyddsgronområde, vars karaktär bevaras. På så sätt beskriver beteckningen bättre området och beaktar bullret som hörs till området.
- Till södra delen av kontorskvarteret som anvisats i planen har det fogats en reservering för en dagvattenledning som leder bort från pumpstationen.
- Avgränsningen för Kägelviksvägens gatuområde och pp/h väster om det har ändrats så att de planerade körbanorna ryms på gatuområdet. Samtidigt har kvarteret blivit cirka 3 m² större.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan

Med planen utvecklas Kägeluddens internationellt betydande området för företag, forskning och innovation. Genom planen anvisas ett kvartersområde för kontorsbyggnader (K-1) på 0,4 hektar i området mellan ramperna på Ring I och Kägelviksvägen. Byggrätten för kvarteret är 20 300 v-m².

Byggnaden består av två torn med 10–12 och 12–14 våningar som har ett gemensamt sockelparti. Byggnaden är med Kägelluddens mått mätt låg. Planen gör det möjligt att placera parkeringen i sockelpartiet ovanför markplanet. Enligt planen ska principerna för högt byggande iaktas vid disponeringen av byggnaden med hjälp av olika slags behandling av sockelpartiet, mellersta delen och toppen. Norra och södra ändan ska planeras som byggnadens höjdpunkter. Byggnaden lämnar markplanet till stor del fritt. I planen har detta genomförts med bestämmelser om öppna platser och utsprång i anslutning till byggnaden. Taken ska byggas som gröna tak på platser där det inte finns solpaneler. Som parkering anvisas en bilplats per 100 kvadratmeter våningsyta och en cykelplats per 50 kvadratmeter våningsyta.

Trottoaren som löper längs Kägelluddsvägen flyttas till kvarteret under ett tak som byggnaden bildar. I mitten av kvarteret breddas utrymmet under byggnaden till en öppen plats med ingångar till byggnaden.

I kvarteret beaktas översvämningensrisken genom att bygga på minst 3,55 meters höjd över havsytan. På Kägelluddsvägen byggs ett dagvattenavlopp som har dimensionerats för översvämningar och som leder bort dagvattnet från den del av gatan som ligger i en svacka. Gatans nivå höjs också för att underlätta utmaningarna med dagvattnet.

Skogsdungen i planens nordvästra kant anges i planen som ett skyddsgrönområde vars karaktär bevaras (EV-1/s). I dess norra del anvisas flygekorrrens kärnområde med beteckningen s-1 för ett område som ska skyddas.

Största delen av planen har anvisats som landsväg med beteckningen LT. Till transformatorstationen väster om Ring I har det anvisats en serviceväg från Kägelluddsvägen med beteckningen pp/h.

Planområdets areal är 10,2 hektar. Genom planen anvisas byggrätt för en kontorsbyggnad på sammanlagt 20 300 v-m². Kontorskvarterets exploateringsgrad är 5,00. Planområdets exploateringsgrad är 0,20. I och med detaljplanen ökar byggrätten i planområdet med 20 300 v-m².

Utredningar och planer

Kvartersplan

SARC Arkkitektbyrå har utarbetat en kvartersplan för kontorsbyggnaden. I kvartersplanen har man planerat ett kontorshus med två delar och ett gemensamt sockelparti. Den ena delen har 12 våningar och den andra har 14 våningar. Parkeringen är placerad på våningarna två till fyra i byggnadens sockelparti. På markplanet finns cykelparkering, servicelokaler och entréhallar. Femte våningen är kontorets huvudvåning. Där finns största delen av de gemensamma lokalerna och möteslokalerna. Femte våningen, som är mindre än sockelpartiet, kopplar samman de övre delarna som ligger skilt. Takterrassen på fjärde våningen fungerar också som ett utrymme som förenar de olika delarna. Ovanför femte våningen finns två högre delar med stora, anpassningsbara kontorsvåningar. Byggnadens olika delar är också delvis planerade så att de fungerar som självständiga helheter.

Strävan har varit att få byggnadens övre delar att se ut som separata element i storlandskapet. Byggnadskropparnas höjd är planerad så att det från båda byggnadsdelarna finns utsikt söderut och mot havet. Båda delarna har också takterrasser söderut. Enligt kvartersplanen bildar den utskjutande terrasseringen av den södra fasaden en för mot havet.

Parkeringen och en del av underhållsarrangemangen ligger i norra ändan av byggnaden. I södra ändan byggs en servicegård och en körförbindelse till en pumpstation för dagvatten som byggs i vägområdet.

Avgifter

Sökanden(a) betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 12.6.2024.

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: De 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

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 17.6.2024 § 158

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till detaljplanen Kägelvikssvängen och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 13 Westend, ritning nr 7466, daterad 13.9.2023, ändrad 5.6.2024, område nr 231800.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2024 § 88

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till detaljplanen Kägelvikssvängen och därtill hörande detaljplaneändring, område nr 231800,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till detaljplanen Kägelvikssvängen och därtill hörande detaljplaneändring i stadsdel 13 Westend, ritning nr 7466, daterad 13.9.2023 och ändrad 5.06.2024, område nr 231800,

3

meddelar sökanden/ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen för planläggning och kungörelse kommer att debitera återstående 50 procent, det vill säga 11 000 euro, i samband med detta beslut, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsplaneringsnämnden 13.9.2023 § 94

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden har getts om programmet för deltagande och bedömning för Kägelvikssvängen och planens beredningsmaterial, område nr 231800,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen förslaget till detaljplanen Kägelvikssvängen i stadsdel 13 Westend, ritning nr 7466, daterad 13.9.2023, område nr 231800,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden
Föredragandens förslag godkändes enhälligt

Bilagor**Tilläggsmaterial**

- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostuksen liitteet ksl 5.6.2024
- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostus ksl 5.6.2024
- 231800b Keilalahdenkaarre ajantasakaava
- 231800b Keilalahdenkaarre asemakaava
- 231800b Keilalahdenkaarre määräykset

För kännedom