

Fullmäktige 18.08.2025 § 99

§ 99

Godkännande av ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden i stadsdel 51 Alberga, område nr 114003

Beredning och upplysningar:
Kivelä Veera
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen Löjtnantsgränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 4.6.2025, område nr 114003.

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Genom ändringen av detaljplanen möjliggörs kontorsbyggande intill Ring I på en sandplan i västra kanten av tomten där skolan Perkkaan koulu förr fanns. Målet är också att flytta den nuvarande gång- och cykelbron så att den löper i samma riktning som Ring I och planera förbindelsen så att den blir en högklassig gång- och cykelbana. Det angränsande parkområdet i Gamla Alberga trädgård är ett arkeologiskt område av riksintresse (VARK). Genom planområdet anvisas en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning som är en fortsättning på rekreativförbindelsen i Gamla Alberga trädgård. Parkeringen i kontorskvarteret har koncentrerats till en parkeringsanläggning och gästparkeringen ligger på ett skilt parkeringsområde.

I planområdet har det byggts ett nytt daghem enligt den gällande planen. Daghemmet hör också till planområdet, och för dess del är detaljplanen fastslagen.

Planområdets areal är 46 090 m² och den totala byggrätten är 24 298 v-m². I och med detaljplaneändringen ökar byggrätten i planområdet med 17 498 v-m². Det kalkylerade antalet arbetstillfällen i planområdet ökar med cirka 472 stycken (ett arbetstillfälle per 45 v-m²).

Planområdets ungefärliga läge på Esbos guidekarta:



Förslag till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden som omfattar kvarter nr 51008 i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, område nr 114003.

Initiativ och aktualisering

Planläggningen av området inleddes på grundval av närings- och konkurrenskraftssektionens beslut om planeringsreservering 8.4.2024.

Aktualiseringen meddelades i kungörelsen om offentlig framläggning av programmet för deltagande och bedömning och beredningsmaterialet 24.4.2024.

Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning är daterat 15.4.2024.

Områdets nuläge

Planområdet ligger öster om Ring I. Dessutom avgränsas området i norr av gång- och cykelvägen Majorsgången, i öster av Löjtnantsgränden och i norr av Överstegatan och Säteriknuten.

I västra delen av planområdet, intill Ring I, finns en sandplan och i östra delen finns daghemmet Perkkaan päiväkoti som blev färdigt 2024. Det finns ett bullerhinder i området mellan sandplanen och Ring I. Intill planområdets nordöstra kant ligger ett av yrkesinstitutet Omnias verksamhetsställen. Öster om daghemmet finns dessutom flervåningsbostadshus med cirka sju våningar från 1970-talet och parkeringsområden.

Norr om planområdet ligger parkområdet Gamla Alberga trädgård. I området finns lämningarna av Gamla Alberga gård som är fredade enligt fornminneslagen samt en del av gårdens franska trädgård och en del av en medeltida by. Objektet är också ett arkeologiskt område av riksintresse (VARK). Väster om Ring I ligger Alberga gård med sin herrgårdspark.

Söder om Säterigatan finns en zon med kontorsbyggnader och en parkeringsanläggning. Dessutom finns där tre trähus som byggdes på 1910-talet.

Planområdet ägs av Esbo stad.

Landskapsplan, generalplan och detaljplan

Landskapsplan

I planområdet gäller Nylandsplanen 2050 som inkluderar Helsingfors etapplandskapsplan.

I Nylandsplanen 2050 har planområdet anvisats som huvudstadsregionens kärnzon. Beteckningen anger huvudstadsregionens områden för tätorts- och centrumfunktioner som exploaterats mer än den övriga utvecklingszonen för tätortsfunktioner, vilka stöder sig på ett hållbart trafiksystem och stöder utvecklingen av en nätverkslik stadsstruktur.

Planområdet avgränsas av en väg som är viktig för landskapet samt huvudbanan. I närheten finns ett område för centrumfunktioner.

Generalplan

I området gäller generalplanen för södra Esbo.

I generalplanen för södra Esbo är planområdet ett område för offentlig service och förvaltning (PY). Vid detaljplaneringen bör lokalerna för olika tjänster placeras enligt generalplanen så att de stöder varandra och kan användas gemensamt och turvis. Dessutom är det enligt generalplanen möjligt att placera servicebostäder i området. Intill planområdet finns arbetsplatsområden (TP) och ett bostadsområde (A).

I området är Esbos generalplan 2060 anhängig. Generalplanen har aktualiserats hösten 2022 och den kommer att gälla hela Esbo.

I generalplanen har västra delen av planområdet föreslagits som arbetsplatsområde (TP).

Detaljplan

I området gäller detaljplanen "Bergans IV", där planområdet har anvisats som kvartersområde för byggnader som huvudsakligen betjänar undervisningsverksamhet och social verksamhet (YOSk) och där det dessutom får byggas bostäder för personal som är nödvändig för skötseln av fastigheten. Byggrätten är 6 800 v-m². Vägen till området går via Löjtnantsgränden.

Med det övre indexet "k" avses att området reserveras för stadens bruk. Myndigheten som beviljar bygglov beslutar om antalet bilplatser som krävs utifrån en utredning som lämnats i samband med ansökan om bygglov. Det ska byggas åtminstone en bilplats per 150 v-m².

Offentlig framläggning av planförslaget

Planförslaget var framlagt 2.3–1.4.2025 enligt 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Två anmärkningar samt tre utlåtanden och tre ställningstaganden lämnades in.

Särskilt antalet parkeringsplatser som betjänar kontorskvarteret, utsikterna och förhållandet mellan parkeringsanläggningen och

daghemmet samt parkeringsanläggningens eventuella fasadbestämmelser väckte diskussion. Dessutom diskuterades växtligheten i området och hur den nya arkeologiska statusen (VARK) för Gamla Alberga trädgård påverkar planeringen av kontorskvarteret. Den massiva arkitekturen, dess placering på tomten och roll i omgivningen väckte diskussion, och den nya gång- och cykelbron och dess placering och storlek fick kritik.

I utlåtandena framfördes konsekvenserna för VARK-objektet i Gamla Alberga trädgård. Dessutom lyfte man fram utredningen över hur trafiken fungerar, stadens hållbarhetsmål och styrningen av dem genom planbestämmelser samt hur planen stämmer överens med generalplanen.

Ett invånarmöte ordnades 13.3.2025.

Responser från invånarmötet gällde i synnerhet förhållandet mellan daghemmet och kontorskvarteret, växtligheten, parkeringens volym och hur trafiken fungerar.

Utifrån responsen, anmärkningarna och utlåtandena har särskild uppmärksamhet fästs vid planeringen av parkeringsanläggningen. Parkeringsanläggningen har gjorts en våning lägre, det vill säga kapaciteten har minskat med cirka 62 bilplatser. I planen bestäms att utsikten från daghemmet ska beaktas vid planeringen av parkeringsanläggningens fasad.

I planen har man förbättrat beaktandet av VARK-området genom att anvisa att den kulturhistoriskt värdefulla granhäcken intill Majorsgången som skulle klippas ner bevaras. Dessutom har planbeskrivningen kompletterats i fråga om VARK-området.

Bestämmelserna som anknyter till hållbar utveckling har preciserats.

Förslaget till ändring av detaljplanen

Genom ändringen av detaljplanen ändras planområdets användningsändamål från kvartersområde för byggnader som betjänar undervisningsverksamhet och social verksamhet (YOSk) till kvartersområde för kontorsbyggnader (KT-1) och kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL).

Kvartersområde för kontorsbyggnader (KT-1)

Genom ändringen av detaljplanen möjliggörs kontorsbyggande (KT) på sandplanen i västra delen av planområdet. Dessutom är det möjligt att på området placera produktions- och forskningslokaler med små miljökonsekvenser, såsom laboratorielokaler och arbetsrum. Det är också möjligt att placera service- och affärslokaler på byggnadens gatuplan.

Den lägsta delen av kontorsbyggnaden har fem våningar och den högsta 13 våningar. Byggnaden har plant tak och i planen föreskrivs att dess takytor ska genomföras som gröna tak, utom till de delar som används för solenergiproduktion. De gröna taken ska i första hand genomföras som ängstak.

Byggnaden blir lägre mot Gamla Alberga trädgård. På så sätt säkerställs att ljusförhållandena bevaras i trädgården som skyddas genom lagen om fornminnen och som är ett VARK-objekt.

Beteckningen s-2 anvisar att granhäcken intill Majorsgången ska bevaras.

Växtligheten i kvartersområdet för kontorsbyggnader styrs med en grönkoefficient. Majorsgångens gång- och cykelväg skiljs från kontorskvarteret med en områdesdel som planteras med träd och buskar, och det befintliga trädbeståndet och växtligheten i området ska bevaras i mån av möjlighet. Kvarterets öppna plats möjliggör en grönskande offentlig rekreativ förbindelse i nord-sydlig riktning genom området.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)

I planområdets östra del finns ett daghem som färdigställt 2024 och som hör till planändringsområdet. I fråga om daghemmet är detaljplanen fastslagen. Daghemmet har ett eget parkeringsområde.

Gång- och cykelvägen Majorsgången kantas av en områdesdel som planteras med träd och buskar och vars befintliga trädbestånd och växtlighet ska bevaras i mån av möjlighet. I sydöstra hörnet av daghemmets tomt finns några landskapsmässigt viktiga tallar. I planen har dessa beteckningen s-1 som anvisar att de ska bevaras.

Kvartersområden för parkering (LPA och LPA-1)

Parkeringen som betjänar kontorsbyggnaden placeras centraliserat i en parkeringsanläggning (LPA-1). Dessutom har det anvisats gästplatser på ett parkeringsområde med 13 bilplatser längs den nya Löjtnantsgränden (LPA).

Öster om parkeringsanläggningen finns flervåningsbostadshus. Därför bör man vid genomförandet beakta i synnerhet belysningen och körljusens riktning. Dessutom ska man beakta utsikten från daghemmet när fasaden planeras.

För parkeringsanläggningen, parkeringsområdet och kontorsbyggnadens servicegård har det planerats en ny gatuförbindelse (Löjtnantsgränden) från söder.

Växtligheten i kvartersområdet för parkering styrs med en grönkoefficient. Parkeringsanläggningens takytor ska genomföras som gröna tak, utom till de delar som används för energiproduktion.

I ändan av Löjtnantsgränden finns en vändplats med tre allmänna bilplatser som i första hand fungerar som platser för lämning och hämtning.

Högklassig gång- och cykelbana (pp-1)

Syftet med planändringen är också att möjliggöra genomförandet av en högklassig gång- och cykelbana längs Ring I. Den skulle ersätta den nuvarande gång- och cykelbron som korsar planområdet. De ställen där banan korsar Säterigatan, Säteriknuten och Majorsgången genomförs som broar. Banan kan i planområdet genomföras helt och hållet som en brokonstruktion.

Trafik

Planområdet är mycket väl tillgängligt med olika färdssätt. Man har satsat på fungerande gång- och cykelvägar, men också kollektivtrafiken och fordonstrafiken har säkerställts.

Enligt en utredning över hur trafiken fungerar håller trafiken en tillräckligt fungerande nivå genom reglering av trafikljusen vid Säteriknuten och Överstegatan. Anslutningarnas kapacitet räcker till för att avveckla köer. Enligt prognosen för år 2060 behövs det förbättringsåtgärder för trafiknätet för att säkerställa att trafiken fungerar.

Förbättringsåtgärderna omfattar bland annat en rondell för fem vägar vid Självstyrelsevägens och Överstegatans anslutning och dubbla körfält på Självstyrelsevägen på sträckan mellan Överstegatan och rampen vid Ring I.

Utredningar och planer

Det har gjorts en miljöbillerutredning, trafikutredning och en miljöteknisk grundutredning för planändringsområdet.

Utredning av verkningarna på miljön (och energiförsörjning)

Det har gjorts en trafikbillerutredning för planområdet. I planen föreslås krav på ljudisolering på kontorsbyggnadens fasad mot Ring I och placering av daghemmets vistelsegårdar i bullerskugga.

Uppmärksamhet ska också ägnas åt buller som reflekteras från kontorsbyggnadens västra fasad.

Daghemmets luftkvalitet har bedömts av Helsingforsregionens miljötjänster och Institutet för hälsa och välfärd med zonmetoden för luftkvalitet. Minimiavstånden för känsliga objekt uppfylls, men i fråga om Ring I når man inte det rekommenderade avståndet, och därför har daghemmet fått en planbestämmelse som hänför sig till luftkvaliteten.

Detaljplanens ekonomiska verkningar

Förändringen förutsätter investeringar i gatuområden.

Kvarters- och närmiljöplan

En kvartersplan har utarbetats för planområdet.

Avgifter

Sökanden betalade de resterande kostnaderna enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen 10.6.2025.

Godkännande

Enligt 52 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplanen godkännas av fullmäktige.

Fortsatt behandling

- Utdrag ur fullmäktiges beslut utan bilagor: sökanden
- 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

Stadsplaneringsnämnden 4.6.2025 § 80

Förslag

Föredragande

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden, område nr 114003,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 21.5.2025, område nr 114003,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen för planläggning och kungörelse kommer att debitera återstående 50 procent, det vill säga 9 000 euro, i samband med detta beslut, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Stadsplaneringsnämnden 21.5.2025 § 74

Förslag

Föredragande

Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Utlåtanden, ställningstaganden och anmärkningar har lämnats om förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden, område nr 114003,

2

godkänner för föredragning i stadsstyrelsen förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 21.5.2025, område nr 114003,

3

meddelar ändringssökanden att staden enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen för planläggning och kungörelse kommer att debitera återstående 50 procent, det vill säga 9 000 euro, i samband med detta beslut, efter att stadsplaneringsnämnden har behandlat ärendet.

Behandling

Under diskussionens gång föreslog Nevanlinna understödd av ordföranden att ärendet bordläggs till nämndens följande sammanträde.

Efter diskussionen om bordläggning konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag till bordläggning som mötet måste rösta om. Stadsplaneringsnämnden godkände ordförandens förslag att de som stöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja" och de som stöder bordläggning röstar "nej".

3 röstade "ja" och 9 röstade "nej". Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsnämnden med nio (9) röster mot tre (3) beslutat att godkänna förslaget om bordläggning.

Beslut

Röstningslistan bifogas till protokollet.

Stadsplaneringsnämnden
beslutade efter omröstning att bordlägga ärendet till nämndens
sammanträde 4.6.2025.

Stadsplaneringsnämnden 12.2.2025 § 22

Förslag

Föredragande
Stadsplaneringsdirektör Hokkanen Torsti

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikterna, ställningstagandena och
utlåtandena har getts om programmet för deltagande och bedömning
för Löjtnantsgränden och planens beredningsmaterial, område nr
140003.

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och
byggförordningen förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden
i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 3.2.2025, område nr
114003.

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna.

4

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplan
och väljer till ordförande _____.

Beslut

Stadsplaneringsnämnden

1

instämmer i de bifogade svaren. Åsikter, ställningstaganden och
utlåtanden har getts om programmet för deltagande och bedömning för
Löjtnantsgränden och planens beredningsmaterial, område nr 140003,

2

godkänner för framläggning enligt 27 § i markanvändnings- och
byggförordningen förslaget till detaljplaneändringen Löjtnantsgränden i
stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 3.2.2025, område nr
114003,

3

begär de utlåtanden som behövs och ställningstaganden av sektorerna,

4

ordnar ett informations- och diskussionsmöte om förslaget till detaljplan
och väljer till ordförande Julia Lindholm.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 16.6.2025 § 203

Förslag

Föredragande

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner förslaget till ändring av detaljplanen Löjtnantsgränden i stadsdel 51 Alberga, ritning nr 7540, daterad 4.6.2025, område nr 114003.

Behandling

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria

Bilaga

Tilläggsmaterial

- 114003b Löjtnantsgränden, detaljplan
- 114003 Löjtnantsgränden, illustration
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostus
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostuksen liitteet

För kännedom