



Detaljplaneändring 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt

VD/10567/10.02.04.01/2014
HP/LVA/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/AP

Utmed **Gruvstavägen**, i stället för Sarlins pumpfabrik som ska rivas planeras bostäder i flervåningshus med 4–8 våningar 30 555 m²-vy samt affärslokaler 160 m²-vy. I planerna fäster man särskilt avseende vid byggnadernas arkitektur och anpassning till den värdefulla stadsbilden i Gruvsta.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 16131 samt gatu- och trafikområde, i stadsdelen 16, Gruvsta. Ändringen gäller kvarteret 16131 samt gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Området är beläget i stadsdelen Gruvsta, i kvarteret 16131. I norr gränsar området till Lindersstigen, i öster till Tavastehusleden, i väster till Gruvstavägen och i söder till Malmbrytarstigen.

Den som ansöker om detaljplanen

PHOF Oy Ab

Markägare

PHOF Oy Ab, för gatuområdenas del Vanda stad

Deltagande i planberedningen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy samt Oy K-O Nyman-Consulting Ab deltagit som konsulter för sökanden och Lehto Group Oy som byggherre i beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet arbetsplatsområde (TP). Planeringsområdet och detaljplaneändringen ingår samtidigt i den generalplanändring för Gruvsta- och Sillböleområdet som anhängiggörs. I ändringen kommer området förmodligen att vara ett effektivt bostadsområde (A1). Dessutom finns det ett sekundärcentrum för centrumfunktioner (c) i Gruvstaområdet. Bostadsområdet byggt på 1960-talet i Gruvsta är ett värdefullt område med avseende på stadsbilden, vars byggnads- och kulturhistoriska värden och stadsbild måste skyddas (område som markerats med glest snedstreck).

Detaljplaneändringen

För tillfället är planändringsområdet ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader T17. Enligt den nuvarande detaljplanen är byggrätten för hela tomten 25 000 m²-vy. Den våningsyta som har byggts är 14 486 m²-vy. På planeringsområdet ligger en fabriksbyggnad som ska rivas. På områdets östra sida finns Tavastehusleden och på västra sidan på andra sidan av Gruvstavägen finns bostadshus i 8 våningar på ett kvartersområde för flervåningshus AK. Flervåningshuskvarterens exploateringstal varierar $e=0,7-0,9$. Områdets norra del är ett kvartersområde för kontorsbyggnader KT där ARE Oy:s kontorsbyggnad finns samt delvis obebyggt skogsområde. Planeringsområdets södra sida är ett gatuområde för gång- och cykeltrafik.

PHOF Oy Ab har ansökt om att ändra detaljplanen så att kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader i kvarteret 16131 ändras till ett kvartersområde för flervåningshus AK. Syftet med planändringen är att göra det möjligt att på tomten bygga flervåningshus på 30 555 m²-vy samt affärslokaler på 160 m²-vy som är högklassiga till arkitektur och utförande. Vid planeringen har man strävat efter att hitta en modern lösning som passar in på Gruvstas atmosfär och stadsbild.

Med detaljplaneändringen ändras en del av kvarteret 16131 till ett kvartersområde för flervåningshus AK, ett kvartersområde i sambruk som betjänar boende AH, ett kvartersområde för bilplatser LPA, samt i den östra delen till ett trafikområde LT. I kvartersområdet för flervåningshus markeras en riktgivande tomtindelning. I kvartersområdet för flervåningshus (AK) anvisas 30 555 m²-vy bostäder och 160 m²-vy affärsutrymme i stenfoten på bostadshusen. Exploateringstalet för den tomt som planeras är $e=1,2$. Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 610 nya invånare.



Nybyggnationen utgörs av byggandet av bostadshus i 4–8 våningar. Byggandet utförs i fyra våningar från Gruvstavägens riktning och i åtta våningar från Tavastehusledens riktning. Kvarteret utgörs av byggnadsmassor placerade i båge som omsluter tre kvartersgårdar. I planerna har man också fäst särskild vikt vid bostadskvarterens gårdar samt byggnadsmassornas skala och arkitektur på Gruvstavägen samt anpassning till traditionen och stadsbilden i Gruvstaområdet. Byggnadshelheten kan genomföras som tre områdeshelheter och i varje helhet byggs 3–4 byggnader som omsluter en egen skyddad innergård. Största delen av bilplatserna är placerade mellan bostadskvarteren och Tavastehusleden i en parkeringsanläggning i två våningar i ett LPA-kvartersområde. Kvarterets övriga bilplatser har anvisats till två mindre LPA-områden samt delvis till ett AH-kvartersområde.

Södra delen av kvarteret 16131 kvarstår som ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På tomten föreslås byggrätt på 9 000 m²-vy. Kontorsbyggnaden skyddas genom detaljplan.

I samband med planändringen har nödvändiga utredningar gjorts som kan läsas på detaljplaneringens webbsidor. Buller och luftkvalitet har beaktats vid byggnadernas placering samt genom planbestämmelser.

Detta projekt förutsatte inte att Kopparbergets anslutning förbättras. Ärendet undersöks i samband med utarbetandet av Gruvstas generalplanändring.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 26.6.2015. I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Nio åsikter och ställningstaganden inlämnades. Åsikterna och ställningstagandena redogörs för i beskrivningen av detaljplaneändringen.

Myndighetssamråd

Ett möte med NTM:s representanter gällande Tavastehusledens planer hölls 21.4.2016. En förhandling med räddningsmyndigheten gällande beaktande av brandfrågor i planen har förts 21.3.2016.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats i fge 22.9.2014).

Planläggningsprocessen gäller privat mark och medför ny våningsyta för bostäder (30 555 m²-vy, ca 607 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 1.12.2016.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden PHOF Oy Ab och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 4 (18 000 euro) sammanlagt 18 000 euro fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 13.6.2016 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt, som daterats 13.6.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 4 (18 000 euro) och konstatera att sökanden PHOF Oy Ab betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 18 000 euro.

Behandling:

Ledamoten Maija Vanhanen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ersättaren Mervi Peltola understödde återremitteringsförslaget.

Ordförande konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder stadsplaneringsdirektörens förslag röstar ja, medan de som understöder ledamot Vanhanens förslag röstar nej. I omröstningen gavs 12 ja-röster och två nej-röster.



Ordföranden konstaterade att remitteringsförslaget förkastats.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 20.6.2016 § 32

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Styrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt, som daterats 13.6.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 (18 000 euro) och konstatera att sökanden PHOF Oy Ab betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 18 000 euro.

Behandling:

Stadsstyrelseledamoten Riitta Ryhänen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Stadsstyrelseledamoten Riikka Åstrand understödde Ryhänens förslag.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och gav följande förslag till omröstning: De som understöder biträdande stadsdirektörens förslag röstar ja medan de som understöder ledamoten Ryhänens förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 13 ja-röster (Hämäläinen, Jääskeläinen P., Karlsson, Kotila, Kärki, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Niemelä, Orpana, Salminen H., Suvensalmi) och 3 nej-röster (Kokko, Ryhänen, Åstrand), varvid ändringsförslaget förkastades.

Beslut:

Biträdande stadsdirektörens förslag godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 17.8–15.9.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar. Inlämnade anmärkningar och svar kort (mer detaljerat i redogörelsen och i sammanfattningen av anmärkningarna):

Kaivoksela-seura ry: Kaivoksela-seura anser det som en god lösning att bygga bostäder på planområdet, ifall Gruvstas ursprungliga planeringsprinciper beaktas vid byggandet och om byggandets dimension, stil och material passar in i miljön och omgivande bebyggelse. Planområdets byggnadseffektivitet avviker väsentligt från övriga Gruvsta som skyddas på grund av byggnadshistoriska skäl, och är till och med dubbelt så stor. De nuvarande bostadshusen utmed Gruvstavägen är punkthus i sex våningar som är glest placerade och har naturen nära, vilket är karakteristiskt för Gruvsta. Att placera byggnader med fyra våningar som ett band efter varandra i Gruvstavägens riktning strider mot detta.

Parrila Leena och Leo: Planområdets byggnadseffektivitet avviker mångfaldigt från övriga Gruvsta. Tornhusen längs med Gruvstavägen överskuggas av nybyggnationen. Var är de byggnadshistoriska värden som endast ska följas av dem som bor i gamla hus? De ursprungliga planerna var inte att Gruvsta skulle bli ett område med tät bebyggelse, även om det på området låg en kyrka, skola och ett köpcentrum, rådgivning och läkartjänster på gångavstånd från varandra. Låg. Området byggdes så att ljuset, glesheten och det öppna utrymmet utgjorde de väsentliga, dominerande dragen. Naturen och öppenheten var en del av planeringen. Gruvstavägens östra sida borde ha planerats enhetligt. Trafiken på Gruvstavägen ökar mångfaldigt i och med nya invånare och fler bilar.

- ➔ Planändringsområdet ligger i Gruvstas östra del och fungerar som en övergång till det nya moderna bostadsområdet i Sillböle, där man genom en generalplanändring föreslår att boende placeras. Nybyggnationens effektivitet motsvarar effektiviteten för områdets planerade kvarter i ett kvartersområde för effektivt bostadsbyggande A1 i generalplanändringen som är under beredning.
- ➔ Med tanke på stadsbilden satsar man i planeringen på fasaderna utmed Gruvstavägen och Tavastehusleden. I Tavastehusledens riktning uppvisas modern arkitektur och i Gruvstas riktning en arkitektur som passar in i området. Fasaderna utmed Gruvstavägen ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som



fasaderna på de befintliga byggnaderna i Gruvsta. Bostadshusens fasader utmed Tavastehusleden är modernare och varierande till sin artikulering och förenas med det framtida Sillböleområdet. Byggandet anpassas till miljön genom specifika detaljplanebestämmelser. Det att byggnadsmassorna i fyra våningar utmed Gruvstavägen görs lägre anses vara motiverat.

- Nybyggnationen orsakar inte stora förändringar i trafikmängderna. Ingången till parkeringsanläggningen invid Tavastehusleden ligger i områdets södra del. Detta projekt förutsatte inte att Kopparbergets anslutning förbättras. Ärendet undersöks i samband med utarbetandet av Gruvstas generalplanändring.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och två stycken lämnades in. Inlämnade anmärkningar och svar kort (mer detaljerat i redogörelsen och i sammanfattningen av anmärkningarna):

NTM-centralen i Nyland Områdets lämplighet för bostadsbruk ska granskas och utredas som en del av Gruvstas generalplanändring. Det huvudsakliga användningsändamålet i det framförda förslaget till detaljplaneändring strider mot den giltiga generalplanen. Avståndet mellan Tavastehusleden och de flervåningsbostadshus som planerats ligga närmast leden motsvarar inte det rekommenderade minimiavståndet i handboken "Luftkvaliteten i markplaneringen" (2015) ("Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa"). Fasaderna vid Tavastehusleden utsätts som mest av en daglig bullernivå på 74 dB. Generellt sett lämpar sig en byggnad, vars fasad utsätts för en bullernivå över 70 dB (LAeq), inte för bostadsbruk.

HRM, Helsingforsregionens miljötjänster: Enligt rekommendationen i NTM-centralens handbok "Luftkvaliteten i markplaneringen"- borde minimiavståndet mellan bostadshusen och trafikleden med beräknade trafikmängder vara 63 meter. Med minimiavstånd avses avståndet från kanten av närmaste (nuvarande/kommande) körbana till byggnadens fasad (mätt på marken) samt till utevistelseområdenas yttersta kanter. När man mäter på detta sätt förverkligas inte minimiavståndet i förslaget till detaljplaneändring.

- Störningsfaktorerna i miljön, t.ex. trafikbuller har undersökts och beaktats genom planbestämmelser.
- Minimiatståndet på 63 meter från kanten av den eventuellt breddade Tavastehusleden sträcker sig i genomsnitt till den mittersta delen av kvarterets yttersta flervåningshusmassor. Dessa bostadshus i åtta våningar som ligger längst borta är loftgångshus och är sammankopplade med varandra med grönrums eller annan genomskådlig konstruktion. Fönster som vetter mot Tavastehusleden får inte öppnas. På så vis kommer inte buller eller småpartiklar igenom byggnadsmassan. Genom att placera öppningen av friskluftsintag tillräckligt högt uppe på den sida av byggnaden där luften är renare förverkligas avståndet på 63 meter diagonalt.
- Användningsändamålet för Sarlins område är i enlighet med Gruvstas generalplanändring som är under beredning. Grunden för generalplanändringens beredning har till en början varit en gammal trafikprognos där Tavastehusledens trafikmängd är cirka 92 000 fordon/dygn. Enligt trafikprognosen för hela Vanda som är under arbete (Trafikprognos för Vandas nätverk av vägar och huvudgator 2016) är trafikmängden betydligt mindre. Därmed kommer också minimiavståndet från småpartiklar att minska. I prognosen som utarbetas har man utöver nuläget granskat olika framtida scenarion där Tavastehusledens trafikmängder varierar mellan 50 000–64 000 fordon/dygn, dock högst ca 70 000 fordon/dygn.
- Separata krav för byggnaderna har ställts genom detaljplanebestämmelser för att eliminera effekterna av buller och småpartiklar.

Utförda justeringar

Utlåtandena orsakade inga ändringar i planen. Anmärkningarna resulterade i följande justeringar: Byggnadsmassorna i fyra våningar utmed Gruvstavägen ändrades till två våningar. Byggnadsytan för bostadshusen i två våningar flyttades en aning längre bort från Gruvstavägen. Byggrätten flyttades i Gruvstavägens riktning till de tvärgående byggnadsmassorna i sex våningar så att de huvudsakligen ändrades till sjuvåningshus, med undantag av gavlarna på Gruvstavägens sida som är i sex våningar. Tomtarnas byggrätter preciserades så att boendets totala våningsyta minskar från 30 550 m²-vy till 30 390 m²-vy. Utöver detta ändrades beteckningen för affärslokalens våningsyta från 160 m²-vy till 140 m²-vy. Ändringarna inverkar inte på de föreslagna bullerbestämmelserna i detaljplanen, så därmed har man inte behövt uppdatera bullerutredningen. I plankartan gjordes även små



ritningstekniska justeringar. Justeringarna ändrar inte planens innehåll väsentligt och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de justeringar som - gjorts i plankartan och planbestämmelserna. Redogörelsens text har granskats och bifogade bilder uppdaterats.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats i fge 22.9.2014).

Planläggningsprocessen gäller privat mark och medför ny våningsyta för bostäder (30 390 m²-vy, ca 612 bostäder).

Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 15

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt, som daterats 21.11.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.11.2016 § 32

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt, som daterats 21.11.2016, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.12.2016 § 19

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002266, 16 Gruvsta / Bostäder i flervåningshus utmed Gruvstavägen på Sarlins tomt, som daterats 21.11.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 21.11.2016
- Anmärkningar och svar 21.11.2016 / 002266
- Utlåtanden och svar 21.11.2016 / 002266
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om överlåtelse av outbrutna områden och C. Föravtal om aktieaffär/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj /Detaljplaneändring nr 002266, 1.12.2016

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:



Vanda

tf. områdesarkitekt Johanna Rajala, tfn 8392 2238, [forname.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:forname.efternamn[at]vanda.fi)