



Detaljplan och detaljplaneändring 100400 samt tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais

VD/4199/10.02.04.00/2016

HP/TLA/KLA/AOL/HPI/MKU/ET/AV/KW

Med detaljplanen blir det möjligt att utvidga egnahemsområdet i Linnais till Linnaisskogens kompletteringsbyggnadsområde enligt generalplanen 2007, öster om det nuvarande egnahemsområdet. Planen möjliggör 70 tomter för fristående småhus och högst 81 fristående småhus med två våningar med exploateringsstalet $e=0,25$. Närreklamationsområdet betecknas som ett område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo).

Ärendet behandlas på nytt på grund av ett formfel.

Detaljplanen gäller kvarteren 10013, 10018, 10025–10030 samt gatu- och rekreatiomsområden i stadsdel 10, Linnais.

I den detaljplan som upphävs gäller ändringen rekreatiomsområden i stadsdel 10, Linnais.

Tomtindelningen gäller kvarteren 10013, 10018, 10025–10030 i stadsdel 10, Linnais.

Området ligger i Linnaisskogen på östra sidan om det nuvarande egnahemsområdet.

Den som ansöker om detaljplan

Företagsservicen, Vanda stad.

Markägare

Marken ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 utgörs planområdet av ett småhusområde (A3) och ett område för närreklamation (VL).

Detaljplanen

Detaljplanen gör det möjligt att överlåta 70 tomter för fristående småhus till småhusbyggare och utnyttja den stadsägda markegendomen för att säkerställa ett varierande utbud av bostäder. Alla kvarter är kvartersområden för fristående småhus (AO), där den högsta tillåtna våningshöjden är II och tomtexploateringsstalet $e=0,25$, vilket medför 14 637 m^2 -vy. Tomterna som är 69 till antalet har varierande storlekar mellan 524–1 144 m^2 och på dem tillåts en bostad. I kvarteret 10013, på tomt 19 (6 460 m^2) tillåts byggande av 12 bostäder i fristående småhus. Genomfart till det nya området ordnas via Slädklocksvägen, nuvarande Bjällergränden. Användningen av solenergi främjas genom takfallens riktning i bostadshusen. Planområdet består av obebyggd skog med undantag av en telemast och en serviceväg till masten och Bjällerparken. En del av kvarters- och gatuområdena i detaljplaneförslaget har i den gällande detaljplanen planerats som närreklamationsområde, en del utgör område utan detaljplan. Bjällerparkens detaljplan uppdateras. Detaljplanen baserar sig på lösningen i Vandas generalplan 2007, där området betecknats som kompletteringsområde A3. På grundval av naturutredningar har



generalplanens områdesgränser justerats i detaljplanearbetet. Värdefulla skogsområden i närrekreationsområdet betecknas som områden som är särskilt viktiga med tanke på den biologiska mångfalden (luo).

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 26.4.2016.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tjugofem åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 22.9.2014).

Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför 70 st. tomter för fristående småhus, cirka 81 bostäder. Planens tomtexploateringsstal $e=0,25$ medför bostadsvåningsyta ($14\,637\text{ m}^2\text{-vy}$).

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan 100400 och förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais, som daterats 5.6.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att nämnden fått in J.K:s invånaråsikt samt U.M:s / 140 undertecknares åsikt som talar för Linnaisskogen.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 38

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

Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan 100400 och förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais, som daterats 5.6.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 28.6–31.8.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid lämnades 15 anmärkningar in, varav en hade undertecknats av 396 personer. I anmärkningarna betonades följande frågor: trafiken till det nya området leder till olägenheter för dem som bor i området idag och den bör fördelas på fler gator; vattenledningsnätverkets storlek bör utökas och de befintliga gatorna repareras innan det nya området byggs; de föreslagna dagvattenarrangemangen är bristfälliga; den bästa rekreationsterrängen förstörs; det nya området sträcker sig för långt in i Linnaisskogen och det har konsekvenser för de värdefulla skogsområdena; byggande bör inte föreslås i Linnaisskogen bl.a. för natur- och rekreationsvärdenas skull; tjänsterna är bristfälliga. Anmärkningarna och genmälena medföljer som bilaga.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sju utlåtanden begärdes och 3 st. lämnades in.

- Utöver de frågor som lyfts fram i anmärkningarna föreslår Linnaisten omakotiyhdistys i sitt utlåtande att kommunaltekniken i det nya området byggs färdigt på en gång samt att Slädklocksstigen byggs i Hasselbacken.
- NTM-central i Nyland anser att detaljplanen på ett lyckat sätt preciserar den lösning som presenterats i generalplanen med rättsverkningar och föreslår att luo-beteckningen kompletteras, vilket skulle innebära att den skyddsklassificerade gröna sköldmossans förekomstplatser bevaras i naturtillstånd.
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) föreslår att 15x15 m ska reserveras i utrymme för avloppsvattenpumpstationen i söder och att vattenlednings- och avloppsvattennätverkets kapacitet i detaljplaneområdet ska säkerställas i den allmänna planen för vattentjänster.

Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

I plankartan, bestämmelserna och redogörelsen har gjorts tekniska justeringar samt justeringar till följd av utlåtandena och åsikterna.

- Den byggrätt som detaljplanen medför har justerats och den utgör 14630 m²-vy.
- Den preliminära planen för vattentjänster har justerats.
- På plankartan har utrymmesbehovet för avloppsvattenpumpstationen justerats och den har flyttats till närrekreationsområdet, varvid gatuområdet utökats till pumpstationen. Ändringen gäller mark i stadens ägo så det är inte nödvändigt med särskilt hörande om den (MBF 32 §).

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 2.10.2017 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 2.10.2017 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:



Ledamot Maija Vanhanen föreslog att ärendet bordläggs. Ledamöterna Hanna Valtanen och Niilo Kärki understödde förslaget.

Beslut:

Nämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till stadsplaneringsnämndens följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 20.11.2017 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 2.10.2017 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Ledamoten Hanna Valtanen, understödd av ledamot Maija Vanhanen, föreslog att ärendet återremitteras för ny behandling. Ledamoten Tarja Eklund föreslog en fortsatt behandling av ärendet.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder återremittering av ärendet röstar ja, och de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar nej.

Vid omröstningen gavs 5 ja-röster (Kärki, Lind, Silvennoinen, Valtanen och Vanhanen) och 11 nej-röster (Eklund, Kivimäki, Kärkkäinen, Lehmuskallio, Merelä, Pajula, Romppainen, Raja-Aho, Räsänen, Åstrand och Ala-Kapee-Hakulinen). Ordföranden konstaterade att behandlingen fortsätter.

Stadsplaneringsdirektören kompletterade sitt förslag på så vis att det fogas en mening till planbeskrivningen: det garanteras successiv skogsavverkning då byggnadsarbetena förbereds.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes med tillägget i planbeskrivningen.

Stadsstyrelsen 27.11.2017 § 32

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais, som daterats 2.10.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att enhälligt bordlägga ärendet till nästa stadsstyrelsesammanträde.



Stadsstyrelsen 11.12.2017 § 20

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais, som daterats 2.10.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsstyrelsens II vice ordförande Timo Juurikkala föreslog understödd av ledamot Pirkko Kotila att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, och de som understöder att ärendet återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 9 ja-röster (Bruun, Kähkönen, Puoskari, Tahvanainen, Multala, Rokkanen, Kaira, Orpana, Hakulinen) och tre nej-röster (Kotila, Norrena, Juurikkala).

Ordföranden konstaterade att behandlingen fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 22.1.2018 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 2.10.2017.

Behandling:

Den gröna fullmäktigegruppen föreslog understödd av sannfinländarnas fullmäktigegrupp att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, och de som understöder att ärendet återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 41 ja-röster och 24 nej-röster.

Ordföranden konstaterade att behandlingen fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att socialdemokratiska fullmäktigegruppen lämnade in följande uttalande till protokollet som understöddes av kristdemokraternas fullmäktigegrupp och centerns fullmäktigegrupp:



"Det skogsområde i Linnais som till sina naturvärden befunnits vara värdefullt och som inte bebyggs i det område som planlagts för byggande beaktas i det pågående generalplanarbetet och området fastställs med planbeteckningar som park- och närrekreationsområde."

Vidare antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av sannfinländarnas fullmäktigegrupp:

"Planen ska förverkligas så att naturvärdena bevaras."

Två besvär har lämnats in till Helsingfors förvaltningsdomstol över stadsfullmäktiges beslut om godkännande 22.1.2018 § 13. De som besvärat sig är privatpersoner.

Stadsstyrelsen har 7.5.2018 § 14 gett ett utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol om de besvär som lämnats in om beslutet att godkänna detaljplanen och detaljplaneändringen 100400 samt tomtindelningen. I utlåtandet konstateras att staden inte i enlighet med 65 § mom. 2 i markanvändnings- och bygglagen underrättat dem som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. Staden kommer till följd av besvären avlägsna sitt beslut från 22.1.2018 § 13, som innehåller ett fel i förfarandet, och behandla ärendet på nytt.

Formfelet korrigeras genom att stadsfullmäktiges beslut om godkännande 22.1.2018 § 13 avlägsnas och genom att ärendet behandlas på nytt. Detaljplanen och detaljplaneändringen samt tomtindelningen som nu föreslås stämmer överens med stadsstyrelsens förslag 27.11.2017 § 32, bortsett från utvidgningen av avgränsningen av det område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo) och utökandet av de bestämmelser som gäller närrekreation, och de justeringar som gjorts i redogörelsen, åsikterna och utlåtandena till följd av dessa.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 28.6–31.8.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid lämnades 16 anmärkningar in, varav en hade undertecknats av 396 personer. I anmärkningarna betonades följande frågor: trafiken till det nya området leder till olägenheter för dem som bor i området idag och den bör fördelas på fler gator; vattenledningsnätverkets storlek bör utökas och de befintliga gatorna repareras innan det nya området byggs; de föreslagna dagvattenarrangemangen är bristfälliga; den bästa rekreationsterrängen förstörs; det nya området sträcker sig för långt in i Linnaisskogen och det har konsekvenser för de värdefulla skogsområdena; byggande bör inte föreslås i Linnaisskogen bl.a. för natur- och rekreativvärdenas skull; tjänsterna är bristfälliga. Anmärkningarna och gemensamma medföljer som bilaga. Efter framläggningstiden har det inkommit åtta (8) anmärkningar, som inte undersöks till följd av försening. Dokumenten med bilagor finns i en separat bilaga i anslutning till anmärkningarna.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sju utlåtanden begärdes och 3 st. lämnades in.

- Utöver de frågor som lyfts fram i anmärkningarna föreslår Linnaisten omakotiyhdistys i sitt utlåtande att kommunaltekniken i det nya området byggs färdigt på en gång samt att Slädklocksstigen byggs i Hasselbacken.
- NTM-centralen i Nyland anser att detaljplanen på ett lyckat sätt preciserar den lösning som presenterats i generalplanen med rättsverkningar och föreslår att luo-beteckningen kompletteras,



vilket skulle innebära att den skyddsklassificerade gröna sköldmossans förekomstplatser bevaras i naturtillstånd.

- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) föreslår att 15x15 m ska reserveras i utrymme för avloppsvattenpumpstationen i söder och att vattenlednings- och avloppsvattennätverkets kapacitet i detaljplaneområdet ska säkerställas i den allmänna planen för vattentjänster.

Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

I plankartan, bestämmelserna och redogörelsen har gjorts tekniska justeringar samt justeringar till följd av utlåtandena och åsikterna.

- Den byggrätt som detaljplanen medför har justerats och den utgör 14630 m²-vy.
- Den preliminära planen för vattentjänster har justerats.
- På plankartan har utrymmesbehovet för avloppsvattenpumpstationen justerats och den har flyttats till närrekreationsområdet, varvid gatuområdet utökats till pumpstationen. Ändringen gäller mark i stadens ägo så det är inte nödvändigt med särskilt hörande om den (MBF 32 §).
- Det område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo) har justerats till att täcka Linnaisskogen som i planen har markerats som närrekreationsområde (VL) och de bestämmelser som gäller närrekreationsområde har utökats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 11.6.2018 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) stadsfullmäktiges beslut 22.1.2018 § 13 förs till fullmäktige för att avlägsnas till följd av ett fel i förfarandet, utgående från de motiveringar som framförs i presentationsdelen,
- c) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 11.6.2018 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Ledamoten Hanna Valtanen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamoten Niilo Kärki understödde det framlagda förslaget om återremittering. Ledamoten Vesa Pajula föreslog en fortsatt behandling av ärendet.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder återremittering av ärendet röstar ja, och de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar nej.

Vid omröstningen gavs 5 ja-röster (Kärki, Spets, Nguyen, Valtanen och Vanhanen) och 11 nej-röster (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Pajula, Raja-Aho, Räsänen, Åstrand och Ala-Kapee-Hakulinen). Ordföranden konstaterade omröstningsresultatet och behandlingen av ärendet fortsatte.

**Beslut:**

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 18.6.2018 § 29**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra stadsfullmäktiges beslut 22.1.2018 § 13 till fullmäktige för att avlägnas till följd av ett fel i förfarandet, utgående från de motiveringar som framförs i presentationsdelen, och att
- c) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 11.6.2018 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsstyrelsens II vice ordförande Timo Juurikkala föreslog understödd av ledamoten Vaula Norrena att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, och de som understöder att ärendet återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 9 ja-röster (Abdi, Bruun, Kaira, Karinen, Multala, Orpana, Puoskari, Rokkanen, Tahvanainen) och 3 nej-röster (Juurikkala, Niikko, Norrena).

Ordföranden konstaterade att behandlingen fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.8.2018 § 10**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) avlägsna stadsfullmäktiges beslut 22.1.2018 § 13 till följd av ett fel i förfarandet, utgående från de motiveringar som framförs i presentationsdelen,
- b) stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 100400 samt förslaget till tomtindelning, 10 Linnais / utvidgning av egnahemsområdet i Linnais som daterats 11.6.2018.

Behandling:

Ledamoten Sveta Silvennoinen-Hiisku föreslog understödd av Sirpa Kauppinen att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordförande konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder en fortsatt behandling av ärendet röstar ja, och de som understöder att ärendet återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.



I omröstningen gavs 47 ja-röster och 20 nej-röster.
Ordföranden konstaterade att behandlingen fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att socialdemokratiska fullmäktigegruppen lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av kristdemokraternas fullmäktigegrupp, samlingspartiets fullmäktigegrupp och centerns fullmäktigegrupp:

"Det skogsområde i Linnais som till sina naturvärden befunnits vara värdefullt och som inte bebyggs i det område som planlagts för byggande beaktas i det pågående generalplanarbetet och området fastställs med planbeteckningar som park- och närreklamationsområde."

Vidare antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av samlingspartiets fullmäktigegrupp:

"Planen ska förverkligas så att naturvärdena bevaras."

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplanen 11.6.2018
- Anmärkningar och svar 11.6.2018 / 100400
- Utlåtanden och svar 11.6.2018 / 100400
- Linnaisskogens naturvärden, Vanda stad, 26.5.2017
- Omröstningsprotokoll 27.8.2018 § 10

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132; [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Anne Olkkola, detaljplanerare, tfn 043 826 8456; [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Heino Pitkänen, jurist, tfn 043 825 9154; [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)