



Detaljplaneändring 002156 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418

KA/4912/10.02.04.00/2011
HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LL/AP

Detaljplaneändringen möjliggör byggande av två kvarter med flervåningshus och en parkeringsanläggning samt förnyande av servicetomten för Myyrmäen Huolto söder om den framtida Loftvägen (nuvarande Strömfåravägen) i området för kompletteringsbyggande samt byggande av Loftvägens östra del och en skidbro som går över den i enlighet med generalplanen 2007. Planen förutsätter att en naturgasledning flyttas. Torrgransbackens närrekreationsområde anges som område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden och för området anges två fortplantnings- och rastplatser för flygekorrar. För kvarteren föreslås bostadsbyggande 16 000 m²-vy, serviceverksamhet som betjänar boendet 1500 m²-vy. För affärslokaler förutsätts 100 m²-vy. Fördelningen av bostädernas storlek och antalet parkeringsplatser preciseras i tomtöverlåtelsevillkoren.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 15641 och 15685, gatu- och närrekreationsområde, i stadsdel 15, Myrbacka.

Ändringen gäller en del av kvarteret 15685 samt park- och gatuområde, i stadsdel 15, Myrbacka, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 15685 i stadsdel 15, Myrbacka.

Upphävandet av detaljplan 002418 gäller en del av kvarteret 15685 och parkområde, i stadsdel 15 Myrbacka i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i den västra delen av stadsdelen Myrbacka och gränsar i norr till Loftvägen (nuvarande Strömfåravägen) och i öster till Skrapbergsvägen. Området gränsar i väster och söder till Torrgransbackens parkområde

De som ansöker om planändring

Vanda stad och Myyrmäen Huolto Oy

Markägare

Fastigheten 92-15-685-2 ägs av Myyrmäen Huolto Oy och där ligger Myyrmäen Huolto Oy:s serviceverksamhet. Till övriga delar ägs markområdena av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Ramboll Oy deltagit i beredningen av planförslaget (översiktsplanen för Skrapbergsvägen och Loftvägen).

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1), där det föreslås bostadsbyggande, vägtrafikområde (L) samt närrekreationsområde (VL), på vilket markerats en friluftsled. På A1-området får i första hand byggas flervåningshus. På området kan arbetslokaler som passar in i boendemiljön



tillåtas. I den östra kanten av A1-bostadsområdet löper en stamledning för naturgas utmed Skrapbergsvägen. I generalplanen har landskapsplanens behov av grönförbindelser beaktats.

Detaljplaneändringen

Detaljplanen möjliggör byggande av två kvarter med flervåningshus och en parkeringsanläggning, förnyande av Skrapbergsvägen samt servicetomten för Myyrmäen Huolto utmed den framtida Loftvägen (nuvarande Strömfåravägen) i området för kompletteringsbyggande i generalplanen 2007. För kvarteren föreslås bostadsbyggande 17 000 m²-vy (cirka 340 bostäder), serviceverksamhet som betjänar boendet 1500 m²-vy. För affärslokaler förutsätts 100 m²-vy.

Flervåningshusens höjd varierar och som mest har de åtta våningar. Gatufasaderna ska vara färggranna och bestå av tegelyta och färggranna fasaddelar. Planen förutsätter att en naturgasledning flyttas öster om Skrapbergsvägen mellan Flodvägen och Strömfåravägen och den gör det möjligt att avgränsa Skrapbergsvägen genom stadsliknande kvarter.

Parkeringsplatserna som behövs i kvarteren med flervåningshus placeras i parkeringsanläggningen i kvarter 15685 i LPA-området utmed Loftvägen. I planen är bilplatsnormen för bostäderna 1 bp/100 m²-vy, ändå minst 2 bilplatser per tre bostäder och för affärslokalerna 1 bp/50 m²-vy. Bilplatser avsedda för service och för rörelsehindrade tillåts i kvartersområdena.

Servicetomten för Myyrmäen Huolto placeras på nuvarande plats, i området för Torrgranbackens detaljplaneändring 002156, eftersom den nya undersökta tomten i ändan av Torrgransgränden visade sig ha för höga byggnadskostnader. Genom detaljplaneändringen förändras formen på Myyrmäen Huoltos tomt och arealen minskar, men byggrätten ökar med 500 m²-vy och kommer vara 1500 m²-vy.

Detaljplaneändringen möjliggör också byggande av Loftvägens östra del och en skidbro som går över den i enlighet med generalplanen 2007. I denna detaljplaneändring ingår inte Loftvägens hela dragning. Torrgransbackens närrekreationsområde anges som område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden, för området anges två fortplantnings- och rastplatser för flygekorrar, friluftsledernas dragning justeras och en ledningsgata markeras. I planområdet finns grön sköldmossa både i detaljplaneändringens närrekreationsområde och i området för den detaljplan som upphävs.

Upphävande av detaljplan

Detaljplanen upphävs i ett parkområde där man hittat två fynd av grön sköldmossa, men som i generalplanen är effektivt bostadsområde A1. Skyddandet av grön sköldmossa utreds inom hela staden och området planläggs senare.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Fem möten för deltagande beträffande planändringens planläggningsområde har ordnats. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 18.9.2009. Planändringsområdet separerades till ett eget planområde (nr 002156) 27.10.2011 från planändringen "Bostadsbyggande i västra ändan av Strömfåravägen (nr 002049). Dessutom har möten för deltagande ordnats 5.1.2018, då södra delen av planeringsområdet separerades till planändring för Kelokuusen päiväkoti 002329 (framlagt 30.1–28.2.2019) samt 19.3.2019, då Myyrmäen huoltos tomt separerades till en fristående planändring nr 002418. Myyrmäen Huolto Oy har hörts vid ett separat hörande (MBL 62 §) 15–29.8.2019, då servicetomtens nuvarande plats föreslogs som en del av Torrgransbackens detaljplaneändring 002156. Upphävande av detaljplan nr 002418 hade tidigare namnet Myyrmäen Huoltos tomt. Möten om planen har hållits 13.10.2009, 16.11.2011, 9.2.2018 och 27.3.2019.



Det har meddelats i Vantaan Sanomat eller i invånartidningen om att planerna blivit aktuella i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tretton åsikter lämnades in efter det första mötet för deltagande, sjutton åsikter efter det andra mötet, tretton åsikter efter det tredje mötet och tio åsikter efter det fjärde mötet.

Åsikterna har behandlats och undersökts i samband med planändringen. De har presenterats i korthet i planbeskrivningen och kan läsas i sin helhet i en separat bilaga. I åsikterna betonades skogsområdets värde och betydelse för naturen, invånarna och rekreationen samt hur tätt de nya kvarteren byggs och byggnadernas våningstal. I en del av åsikterna önskade man att områdets bevaras som rekreativområde och i en del förespråkade man kompletteringsbyggande. Man bekymrade sig för att trafiken ökar. Det ska göras tillräckliga utrymmesreserveringar för kommunaltekniska nät och stamlinjer. Kollektivtrafikens stamlinje ska beaktas i planeringen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planlägningsarbetet gäller, utöver Myyrmäen Huolto Oy:s tomt, mark som ägs av Vanda stad där det anvisas ny bostadsvåningsyta 17 000 m²-vy (cirka 340 bostäder) och affärslokaler 100 m²-vy.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Avgifter för ändringskostnader tas inte ut av Myyrmäen Huolto Oy, eftersom man inte har kunnat genomföra planändringen i enlighet med ansökan om planändring.

Stadsplaneringsnämnden 16.9.2019 § 15

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002156 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418, som daterats 16.9.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen föreslog att ärendet återremitteras för beredning på så vis att byggnadseffektiviteten och våningshöjderna sänks på grund av områdets natur- och rekreativvärden. Förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Det ursprungliga förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.9.2019 § 34

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



Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002156 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418, som daterats 16.9.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Jouko Jääskeläinen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade, att förslaget om återremittering förföll i brist på understöd.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelseledamoten Jouko Jääskeläinen lämnade in en avvikande åsikt till ärendet:

Torrgransbackens plan borde ha återremitterats för beredning på så vis att byggnader i 1–3 våningar planeras i området för att bevara områdets naturvärden och förbättra boendetrivseln.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.9–23.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.9.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra lämnades in. Utlåtandena gavs av NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Helsingforsregionens trafik (HRT) samt Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab tillsammans. I utlåtandena talade man för Loftvägen, planbestämmelserna ansågs vara bristfälliga vad gäller VL- och luo-områdena och bullerbestämmelserna, Loftvägens östra del borde behandlas endast i denna planändring, upphävandet av planen 002418 borde behandlas som ett eget beslut.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts på plankartan och i planbestämmelserna: Byggrätten för AK-kvarteret 15685 (7000 m²-vy), plankartans beteckningar, bestämmelser angående balkonger, bullerskydd, gröneffektivitet och parkering och parkeringsanläggningen samt namn har justerats, bestämmelser om fastighetsel och bygga i trä har tagits bort och en parktransformator har lagts till i VL-området. Detaljplaneändringens beskrivning har justerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Ramboll Oy deltagit i beredningen av planförslaget (översiktsplanen för Skrapbergsvägen och Loftvägen) och KN Arkkitehdit Oy har fungerat som konsult för Myyrmäen Huolto Oy.



Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002156 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418, som daterats 4.11.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen föreslog att ärendet återremitteras för beredning. Förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen lämnade in en avvikande åsikt till ärendet:

"Eftersom mitt förslag om återremittering förkastades i brist på understöd, framför jag min avvikande åsikt enligt följande:

Byggandet i kanten av det mycket viktiga rekreatiomsområdet borde vara mer måttfullt och lägre. Skogen och tystnaden borde sättas i centrum av planeringen av den västra delen av Myrbacka, inte mer byggande och ökad trafik.

Förlängningen av Loftvägen och möjliggörandet av genomfartstrafik där för annan trafik än kollektivtrafiken borde lämnas bort, eftersom ökande buller och störningar under byggandet är mycket skadligt för områdets natur och rekreatiomsbruk. Även djurens möjligheter att röra sig i syd-nordlig riktning försvinner."

Efter stadsplaneringsnämndens möte har man gjort en teknisk justering i planen och lagt till en beteckning som hindrar fordonsanslutningar som saknats vid gatuområdesgränsen.

Markanvändningsavtalet som gäller detaljplaneändringen undertecknades 11.11.2019.

Stadsstyrelsen 25.11.2019 § 18

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002156 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418, som daterats 25.11.2019 till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.12.2019 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002156 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Torrgransbacken och upphävande av detaljplan 002418, som daterats 25.11.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 25.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019
- Bullerutredning, Promethor Oy, 1.8.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besväransvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 050 312 2132,
Anne Olkkola, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 8456
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi