



Detaljplaneändring 002239 och tomtindelning, 93 Fagersta/ Källparken

VD/2019/10.02.04.01/2014
HP/TLA/VKA/MAI/SRU/ET/JB/EA

I detaljplaneändringen föreslås ett nytt kvarter för flervåningshus och radhus på östra sidan om det gamla bostadsområdet i Fagersta. Området som ska byggas består för närvarande av igenvuxen äng och plöjt åkerområde. Områdets södra del, där det finns skog som används för rekreationsändamål och som delvis hör till Fazerilas grundvattenområde, föreslås kvarstå i rekreationsbruk. Till gatunätet i Fagersta går en förbindelse via Källparksstigen.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 93039, i stadsdel 93, Fagersta. Ändringen gäller skyddsgrönområdet, parkområdet, närrekreationsområdet och gatuområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller tomterna 1-11 i kvarteret 93039.

Området ligger mellan Källparkens småhusområde i Fagersta och den livligt trafikerade Ring III (E 18). I söder gränsar området i enlighet med Vandas generalplan till en bred, skogbevuxen närrekreationsområdeszon.

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda stad.

Markägare
Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen
Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen
Planändringsområdet har i generalplanen med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 betecknats som lågt och tätt bostadsområde (A2) samt rekreationsområde (VL). Ändringsområdets södra del gränsar till ett grundvattenområde.

Detaljplaneändringen
Nytt bostadsbyggande har i enlighet med generalplanen planerats i området för detaljplaneändringen, på åkerområdet öster om Källparkens småhusområde. En ny gata sammanbinder det nya området med gatunätverket från Källparkens nordsida och närrekreationsskogen förblir orörd.

Genom detaljplaneändringen ändras parkområdet (P) till kvartersområde för bostadshus (A), kvartersområde för flervåningshus (AK) och kvartersområde för bilplatser (LPA). En del av skyddsgrönområdet (EV) ändras till gata.

Totalt 21 750 kvadratmeter våningsyta har anvisats som byggrätt för kvartersområdena AK och A.

En rad med flervåningshus skyddar det nya bostadsområdet mot trafikbuller från Ring III. En rymlig gårdsplan framför husen och en rad med parkeringsplatser separerar flervåningshusen från småhusområdet. Det gamla bostadsområdets miljö bevaras och den nuvarande skogen fungerar som område för fördröjning av dagvatten i den fuktiga Källparkens bostadsmiljö.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 7.4.2014 och programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 4.11.2016.

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. Första gången lämnades det in sammanlagt 25 st. åsikter. Områdets gränser drogs om inför planeringen av gator på den norra sidan och totalt 15 st. åsikter lämnades in om det nya programmet för deltagande och bedömning. Följande teman lyftes fram i åsikterna:

- Närrekreationsskogen ska bevaras, ingen ny detaljplaneändring.



- Flervåningshus passar inte i ett område med småhus.
- Den nordliga körförbindelsen kommer att leda till vibrationsskador i byggnader och öka trafikbullret.
- Den södra körförbindelsen ökar trafiken i området och leder till att närskogen förvinns.
- Nya invånare är välkomna om de bidrar till att bevara och utöka de lokala tjänsterna.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014).

Planläggningsarbetet riktas i sin helhet på mark som ägs av Vanda stad och genererar ny bostadsvåningsyta (21 750 m²-vy, ca 340 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas inte av något verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- lägga fram det 13.3.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002239 och förslaget till tomtindelning, 93 Fagersta / Källparken, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 5.4.2017–4.5.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar. Nedan anges huvudpunkterna i anmärkningen och utlåtandena. Detaljerade anmärkningar och utlåtanden medföljer som bilaga.

Bostadsaktiebolaget As. Oy Ristonsato motsätter sig en ny gatuförbindelse, växelverkan vid planberedningen har varit bristfällig och bemötandet är inte likvärdigt och jämlikt. Som svar konstateras att området i generalplanen betecknats som grönområde och att invånarna på bred front lyfte fram att södra delen av Källparken ska bevaras orörd. I norr druknar bullret från bostadsgatan till viss del i bakgrundsbruset från Ringleden. I det södra alternativet är störningen relativt sett större och trafiken tvingas passera en längre sträcka också längsmed Källparksvägen. Eventuella frågor avseende störningar i samband med gatubyggandet utreds före byggnadsfasen. När det gäller växelverkan i anslutning till planarbetet handlar vi så att vi ger ut information i rätt tid. Ett bullerskydd som uppförts på Ring III ger likvärdigt skydd åt alla i området. Det fanns två alternativ för en gata till det nya bostadsområdet, vilka båda skulle inverka på boendet i de angränsande bostadsbolagen. I detta fall antogs en lösning för att bevara ett större parkområde, vilket i bred utsträckning understöddes och rentav förutsattes i deltagandeprocessen.

Bostadsaktiebolaget Oy Kehäsato motsätter sig en ny gatuförbindelse och vill inte att gång- och cykeltrafiken i Källparkens bostasområde passerar genom Kehäsatos tomt. Som svar konstateras att området i generalplanen betecknats som grönområde och att invånarna på bred front lyfte fram att södra delen av Källparken ska bevaras orörd. Eventuella ärenden avseende störningar i samband med gatubyggandet utreds före byggnadsfasen. I den preliminära gatuplanen har en gång- och cykelförbindelse planerats längs Källparksgränden till Källparksvägen. Områdesreserveringarna för gång- och cykeltrafik enligt den gällande detaljplanen bevaras också i den nya detaljplanen.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 13.3.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes sju utlåtanden och fyra lämnades in.

I Fingrid Oyj:s kraftledningsområde ska standard SF 5717 beaktas och en utredning begäras om korsande ledningar.



NTM-centralen i Nyland anser att det lönar sig att i första hand styra gång- och cykeltrafiken till Källparksvägens och Håkansbölevägens korsning. Som svar konstateras att det är så stadens förslag ser ut i den preliminära gatuplanen. Avsikten är att planområdets dagvatten avleds från planområdet till den bäck som rinner i norr och under Ring III. Dimensioneringen på de trummor som löper under Ring III ska vara tillräcklig. Som svar konstateras att dagvattenmängderna inte kommer att öka jämfört med nuläget och att de nuvarande trummorna vid Ring III räcker till. Med anledning av det starka bullret bör markanvändning som är mycket bullertolerant övervägas för området och att områden för utevistelse förläggs till platser där bullerriktvärdena uppfylls. På grundval av utlåtandet lade man till en planbestämmelse. Det har inte gjorts någon utredning över eventuella vibrationsskador från Ring III, så de bör utredas före bygglovsfasen. På grundval av utlåtandet lade man till en planbestämmelse.

Vanda Energi Ab: läget hos markkablar och fjärrvärmerör ska beaktas. Som svar kan sägas att de har tagits i beaktande också i det mer detaljerade planeringsstadiet.

Enligt Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), har inte ledningsgator märkts ut i gatuområdet enligt gängse praxis. Som svar konstateras att ledningsgator märkts ut i gatuområdet av informationsskäl. I den preliminära planen presenteras omfånget på de nya vattentjänsterna. Den föreslagna rundgående anslutningen för en vattenledning under den nya gatuförbindelsen anses inte vara nödvändig och flytten av tryckavloppet och placeringen av avloppsvattenpumpverket bör märkas ut. Som svar konstateras att ändringarna gjordes i den preliminära planen för vattentjänster. Avståndet mellan pumpverket och gatudragningen ska vara minst 3,5 m. Ett tillräckligt serviceområde ska reserveras och ett ET-område med måtten 15x15m ska märkas ut i planen. Som svar konstateras att avståndet mellan avloppsvattenpumpverket och gatudragningen beaktas i gatuplaneringen. Vi ser inte som nödvändigt att märka ut en egen tomt för pumpverket och i gatuplaneringen beaktas det område som behövs för serviceområdet, vilket redan existerar på platsen. Den föreslagna gatudragningen löper över stamlinjerna. Marken har dålig bärighet och risken för att gamla betong- och gjutjärnsrör ska ta skada ökar och underhållsarbeten försvåras. HRM föreslår att gatan dras söderifrån. Som svar konstateras att man i samband med gatuplaneringen, bedömningen av kostnader och valet av alternativ tog hänsyn till den dåliga jordmånen i området och den komplicerade placeringen av ledningar. I kostnadskalkylen beräknades de nödvändiga tekniska arbetena och det norra alternativet visade sig vara lönsamt.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandena lades följande planbestämmelser till: 1) I bygglovsskedet ska man presentera en utredning om hur vibrationerna från Ring III har tagits i beaktande. 2) I samband med bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls i samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus. 3) För tomterna 2-5 ska en separat dagvattenplan utarbetas.

Ändringarna infördes i den preliminära planen för vattentjänster och dessutom gjordes tekniska justeringar. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 21.8.2017 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- det 21.8.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002239 och förslaget till tomtindelning, 93 Fagersta / Källparken förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.8.2017 § 23

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

Styrelsen beslutar att

- ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- föra det 21.8.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002239 och förslaget till tomtindelning, 93 Fagersta / Källparken till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.9.2017 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 21.8.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002239 och förslaget till tomtindelning, 93 Fagersta / Källparken.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 21.8.2017
- Anmärkningar och svar 21.8.2017 / 002239
- Utlåtanden och svar 21.8.2017 / 002239

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: områdesarkitekt Vesa Karisalo, tfn 8392 2684
detaljplanerare Mikel Aizpuru, tfn 8392 2234
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi