



Detaljplan och detaljplaneändring 402500 samt tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 8

VD/9756/10.02.04.00/2015

HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/JB,HY-L/AP

I stadsdelen Övitsböle kommer småhusbostäder i två våningar för högst ca 230 nya invånare att byggas. Miljön med kulturhistoriska och landskapsmässiga värden samt Tallbacka gårds huvudbyggnad, bastu och stockbod som härstammar från slutet av 1800-talet skyddas. Bostadsbyggandets omfattning utgör sammanlagt 8 550 m²-vy. På Kumlinge gård, under det gamla frontmannahusets yttertak har man konstaterat att det finns fladdermöss, och därför föreslår man att husets miljö görs till ett naturskyddsobjekt.

Detaljplanen gäller kvartersområden för småhus och fristående småhus, kvartersområde i sambruk som betjänar boendet, kvartersområde för bilplatser, närreklamationsområde samt gatuumråde i stadsdel 40, Övitsböle.

Detaljplaneändringen gäller avlägsnande av skyddsområdets gräns på Tolkbyvägen i stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelningen gäller kvarteret 40522 och delar av kvarteren 40512, 40514 och 40516-40518.

Området ligger i Övitsböle på bägge sidor om Tolkbyvägen och Öståkersvägen.

Den som ansöker om detaljplan

Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, T2H Rakennus Oy som ombud.

Markägare

Skanska Talonrakennus Oy

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna experter har Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy medverkat vid beredningen av planförslaget som konsulter för Skanska Talonrakennus Oy och T2H Rakennus Oy.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), ett närreklamationsområde (VL) och ett landskapsmässigt värdefullt område.

Detaljplanen

Övitsböle och Tolkby hör till de byar i Vanda som har medeltida anor, och som kompletteras med småhusbyggande. Byggnationsområdet gränsar till ett landskapsmässigt värdefullt kulturområde. Planområdet har tre olika delar som tydligt skiljer sig från varandra: Tolkby bostadsområde, ett nytt bostadsområde som byggs på åkern samt ett öppet åkerområde med kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

Man värnar om den gamla byabilden i Tolkby: gamla byggnader och miljön med sina beaktansvärda träd skyddas och nybyggnaderna anpassas i den existerande miljön bl.a. på så vis att de bildar gårdsområden i likhet med Tallbackas och Fridhems gårdsområden. De nya bostadsbyggnaderna ska byggas i färgen rödmylla med svarta eller mörkgrå plåttak. På kullen placeras bostadsbyggnader i två våningar på så vis



att de bildar en slags port för landskapet som vetter söderut. De övriga byggnaderna ska byggas som envåningshus. I området finns tre trädgårdslika egnahemshustomter (AO). De övriga är småhus med högst tre bostäder (AP). Det nya småhusbyggandets omfattning utgör sammanlagt 2 840 m²-vy. Gamla Tallbackas gårdsområde (AO/s) och bastubyggnaden (AH) söder om gården, enstaka träd och trädgrupper betydelsefulla för landskapet samt Tolkbyvägen och Tolkbystigen skyddas. På Tolkbyvägen är gatuområdet 9 meter brett. Området innehåller öppna diken på båda sidor samt en dimensionering av vägen som gör den tryggare för fotgängare.

På kullen i Tolkby finns också Kumlinge gårds frontmannahus, i vars konstruktioner man gjort observationer av fladdermöss. Enligt naturvårdslagen är det inte tillåtet att förstöra fladdermössens bo- och övervintringsplatser. Den tillgängliga byggrätten är 150 m²-vy i det fall att det gamla frontmannahuset ersätts med en nybyggnad. Tillstånd för byggnadsåtgärder gällande frontmannahuset ska ansökas av Nylands NTM-central eller av någon annan myndighet som ansvarar för skydd av fladdermöss.

För de nya bostadskvarteren som placeras på åkern skapar man genom detaljplanen en egen, stark karaktär som tar i beaktande platsens egenskaper vad gäller kulturlandskapet och det intill belägna karakteristiska Tolkby. "Åkerbyn" består av olika områden i ett rektangulärt koordinatsystem och av ett solfjäderformat område vid åkerkanten. De förenas sinsemellan av kvarterens gångvägar, utmed vilka det finns lek- och vistelseplatser samt parkeringsområden. Byggnaderna bildar gårdsgrupper med varma färger och mörka plåttak. Längs Laxfiskarvägen finns småhusaktiga byggnader, medan Padisvägen är en radhusgata som slutar i ett åkerlandskap som öppnar sig över den öppna platsen och mellan tvåvåningshusen. Utmed Laxfiskarvägen kommer två småhustomter (AO, 2 x 150 m). De övriga byggnaderna är småhus (AP). Byggandets omfattning utgör sammanlagt 5 710 m²-vy.

Det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet är till största delen ett öppet närrekreationsområde som ska bevaras (VL, Tolkbyåkern), som gränsar till Tolkbystigen och bostadskvarteren. På gränzonen tomtar finns grupper av träd och buskar mellan vilka byggnaderna skymtar fram. På Tolkbyåkern ligger ett fornminnesområde som ska skyddas. Mellan Tolkby och "åkerbyn" ligger Padisparken.

Bilplatserna för "Åkerbyns" småhus placeras huvudsakligen i ett kvartersområde för bilplatser (LPA) och det finns några platser också i kvartersområdet för småhus. I Tolkby placeras bilplatserna i utkanten av eller utanför gårdsområdena i kvartersområdet för småhus. Bilplatserna för fristående småhus är belägna på tomtarna.

Planområdets totala areal är ca 9,47 hektar. Av detta är ca 3,55 ha kvartersområde för småhus (AP), ca 0,74 ha är kvartersområde för fristående småhus (AO), ca 0,08 m²-vy är kvartersområde i samband med betjäna boendet (AH), ca 0,32 ha är kvartersområde för bilplatser (LPA), ca 4,33 ha är närrekreationsområde (VL) och ca 0,45 ha är gatuområden. Området får ca 120 bostäder och ca 230 invånare.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Området har också ett rätt bra läge med kollektivtrafiken inom räckhåll. Projektet följer stadens mål.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Detaljplaneringen för Tolkby togs första gången med i stadsplaneringens arbetsprogram under våren 2002. Planområdet har under årens lopp delats in i olika delar och minskats och det har ordnats flera invånarmöten och frågestunder.



Det senaste programmet för deltagande och bedömning gällande enbart detaljplanen Övitsböle 8 har gjorts 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. 18 åsikter lämnades in:

Privatpersonerna bekymrar sig för bl.a. *Tolkbyvägens säkerhet* särskilt ur fotgängarnas synvinkel, eftersom Tolkbyvägen är smal och farliga situationer uppstår ibland också med nuvarande trafikmängder. Bilar, cyklar och fotgängare färdas längs med vägen bl.a. till Tolkby ridskola som har närmare 300 besökare i veckan, av vilka ca 100 är barn. Synligheten från Övitsbölevägen till Tolkbyvägen och vice versa är mycket begränsad, och det finns inga omkörningsställen i början av vägen. Dessutom är Tolkvägen mycket dåligt belyst, vilket kan vara orsaken till att barnen förs och hämtas med bil till och från ridskolan när det är mörkt. Tolkbyvägen är en populär friluftsled bland Övitsböleborna. Barn och unga som promenerar från busshållplatsen ska tas hänsyn till om trafiken ökar i början av Tolkbyvägen. Man vill inte ha någon genomfartstrafik på vägen.

Privatpersonerna ville också värna om *Tolkbys kulturhistoriska och natursköna landskap*. I området finns värdefullt landsbygds- och kulturlandskap, vars landskapsbild man vill skydda. Områdets trädbestånd och kraftfulla terrängformer bidrar till en stark kulturlandskaplig prägel i området. Trädbeståndet är praktfullt på bägge sidor av Tolkbyvägen. Tolkby är ett gammalt landsbygdsområde med vackra landskap, vackra hus och en gammal genuin bykänsla. Landskapet och trädbeståndet måste bevaras och den unika miljön får inte förstöras genom likgiltigt tilläggsbyggande. Det är ledsamt att en så idyllisk landsbygdsby byggs full med bostäder och att friluftslandskapen som är viktiga andningshål för byborna förstörs. Det ska inte byggas i den nuvarande skogen öster om Tolkbyvägen.

Man vill skydda gamla byggnader. Områdets byggnader är bland de äldsta i Vanda och bildar en helhet med Fridhems byggnader som ligger på den östra sidan. Tallbackas stall och lider ska inte rivas, eftersom de hör till den kulturhistoriskt betydande helheten som inte längre är hel om byggnaderna rivs. Det är viktigt att bevara byggnadsarvsobjekten åtskilda från nybyggandet. Gårdsområdet för Tolkbyvägen 10 och den omedelbara omgivningen och dess miljö borde lämnas helt obebyggd. Tallbacka-Fridhemsområdet ska bevaras. Området är hela Tolkbys "byacentrum", en värdefull miljöhelhet och ett populärt friluftsområde för hela Övitsböle. Tolkbys landbygdsmiljö bör bevaras hel och enhetlig och det ska inte byggas (särskilt objekt som till sin stil avviker från miljön) i närheten av det gamla byggnadsbeståndet. Det konstaterades också att man genom att genomföra sådana åtgärder som bevarar det kulturhistoriska området kan skapa en trivsamt miljö också för dem som flyttar in i området invid.

Privatpersonerna bekymrade sig också för att *få nybyggnaderna att passa i det kulturhistoriska landskapet*. I Tolkby vill man ha röda hus, likadana som redan finns. Husen som byggs utmed Tolkbyvägen borde till sitt utseende vara enhetliga med de tidigare byggnaderna (fristående hus, färg, takmaterial osv.). I planutkastet föreslogs fula hus i olika färger. Om den östra sidan inte byggs skulle parkområdet dela den gamla värdefulla miljön och det moderna byggnadsbeståndet på ett fint och värdigt sätt. De nya byggnaderna ska utseendemässigt bättre passa in i områdets landskap, natur och det nuvarande byggnadsbeståndet. I området mellan Padisparken och Laxfiskarvägen (för tillfället en tom åker) borde husen ha jordnära färger och svarta tak, och inte s.k. trikolorfärger.

Man ville också ha *körförbindelse* genom planområdets nordöstra grönområde (Tolkbybacken). Det konstaterades att ridskolan medför stort tilläggsvärde till Vanda stads hobbyutbud utan att ekonomisk satsning av staden behövs. Tolkbyvägen och Öståkersvägen bör bevaras oasfalterade på grund av landskapet och ridrutterna. Det skulle vara bra att märka ut att Tolkbyvägen och Öståkersvägen är tillåtna också för hästar, på så vis skulle man undvika trafik- och färdproblem i framtiden. Det skulle vara bra om man lämnade rikligt med växter och träd kvar i kanterna av Tolkby och Öståkersvägen.



Privatpersonerna gav också närmare information: Det har bott *fladdermöss* på Kumlinge gård på Tolkbyvägen 7 redan i 8 år åtminstone.

Vanda Energi ville att transformatorstationernas platser märks ut som riktgivande vm-beteckning i detaljplanen.

HRM meddelade att planändringen förutsätter tilläggsbyggande av vattentjänster. Eventuella temporära ledningsarrangemang ska förverkligas genom finansiering från utomstående aktörer utanför vattenverkens verksamhet. Ledningsgatorna för allmänna vattenledningar eller avlopp belägna på tomterna ska ha en bredd på minst 6 meter. Bygandet i närheten av *HRM*:s regionalt betydande huvudvattenledning ska planeras och genomföras så att det inte orsakar olägenheter eller skador i huvudvattenledningen.

Stadsmuseet föreslår att Tallbacka huvudbyggnad, bastu och liderbyggnadens västra gavel i stock ska skyddas. Byggnaderna ska markeras med specificerade skydds-beteckningar och till dem ska ändamålsenliga skyddsbestämmelser bifogas. Skyddsgrunderna för gamla källare ska granskas. Till planmaterialet ska också bifogas en utredning inklusive översiktsbilder om hur det nya bostadsområdet norr om Öståkersvägen inverkar på det nationellt värdefulla landskapet. Museet rekommenderade att reservera mer öppet utrymme på gårdsområdet Albin (Albinin pihapiiri) så att det skyddade lidret skulle vara det första som syns när man kommer till gårdsområdet från norr. När det gäller placeringen av nybyggnader väster om Tolkbyvägen skulle det vara bra att följa det gamla gårdsområdets struktur och om möjligt utnyttja de gamla byggnadsplatserna. Öståkersvägen ska anges med beteckningen st i detaljplanen och museets föreslagna planbestämmelse ska bifogas till den. Stenåldersbosättningen Fridhem ska anges med beteckningen sm i detaljplanen och museets föreslagna planbestämmelse ska bifogas till den. Lidret (boden) borde skyddas – och uttryckligen på den plats där den är nu.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) hade ingenting att anmärka.

Åsikterna har beaktats bl.a. vad gäller behandlingen av det landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla landskapet och den bebyggda miljöns gränssnitt, bevarandet och utvecklingen av Tolkbys bybild, utvecklingen av Tolkbyvägens säkerhet, bevarandet av Tallbackas gårdsområde, utvecklingen av karaktären för bostadsområdet beläget på åkern, skyddet av fladdermöss samt placeringen av transformatorstationer och underjordiska ledningar.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 5.6.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 402500, samt förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle / Övitsböle 8, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Asunto Oy Vantaan Katrilli/Skanska Talonrakennus Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 570 €), sammanlagt 13 570 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 31**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 5.6.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 402500, samt förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle / Övitsböle 8, för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
 - b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
 - c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Asunto Oy Vantaan Katrilli/Skanska Talonrakennus Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 570 €), sammanlagt 13 570 €.
-

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 28.6–31.8.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

Anmärkning

Enligt fastighetsägaren intill detaljplaneområdet har Vanda stad brutit mot informationsskyldigheten enligt MBF 27 §. Ägaren ber att stadsstyrelsens beslut om att lägga fram detaljplaneförslaget upphävas och remitteras för planering så att det motsvarar områdets kulturhistoriska värden, avlägsna kvartersområdet 40517 enligt rekommendationerna från Museiverket. Det nya detaljplaneförslaget ska områdesvis motsvara detaljplanen Övitsböle 7a som utarbetades 2012.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Utlåtanden

Tio utlåtanden begärdes och fem stycken inlämnades:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslog i sitt utlåtande att planens eventuella effekter på naturvärdena ska öppnas i redogörelsen.
- HRM sade i sitt utlåtande att eventuella temporära vattenlednings- och avloppsförbindelser ska genomföras genom finansiering från utomstående aktörer utanför vattenverkens verksamhet.
- Finavia Abp rekommenderar att överväga ljudisoleringskrav för bostadsbyggandet.
- Varken HRT eller Helen Elnät Ab hade något att anmärka.
- Övitsböle hembygdsförening (Ylästön kotiseutuyhdistys ry), Vanda miljöförening (Vantaan ympäristöyhdistys), Vanda Energi Ab, Mellersta Nylands räddningsverk och Elisa Abp lämnade inte in några utlåtanden.

Utförda justeringar

Det finns ingen anledning att göra några justeringar till följd av utlåtandena och anmärkningen. I detaljplanekartan har gjorts några små, tekniska justeringar: bl.a. en mening som upprepats två gånger har tagits bort från bestämmelsetexten. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Justeringar i planredogörelsen

Nya bestämmelsesidor har bytts ut i planbeskrivningen.

Övrigt

Ikraftträdandet av detaljplanen Övitsböle 8 (402500) förutsätter, vad gäller kvarteren 40512, 40514, 40516, att detaljplanen Övitsböle 7 (402100) har trätt i kraft, eftersom början av Laxfiskarvägen och början av Padisvägen är båda belägna i området för detaljplanen Övitsböle 7.

Stadsplaneringsnämnden 20.11.2017 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 402500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 8, som daterats 20.11.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.11.2017 § 34

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring nr 402500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 8, som daterats 20.11.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2017 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 20.11.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 402500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle / Övitsböle 8.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplanen 20.11.2017
- Utlåtanden och svar 20.11.2017 / 402500
- Anmärkningar och svar 20.11.2017 / 402500
- Undertecknat markanvändningsavtal 402500, As Oy Vantaan Katrilli
- Undertecknat markanvändningsavtal 402500, As Oy Vantaan Tolpinkyläntie 9



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Anitta Pentinmikko, områdesarkitekt, tfn 040 7507325, [fornamn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanda.fi)