



Detaljplaneändring 002261 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 60 Sandkulla/Smörbollsparken

VD/9402/10.02.04.01/2014

HP/TLA/ATI/CÖL/SRU/ET/HY-L/AV/AP

I och med Smörbollsparkens planändring ändras och effektivteras den sydligaste delen av området i planen Sandkulla 5. Stadsbildsmässigt eftersträvar planen att följa samma stil som i området för planen Sandkulla 5. I planen planeras egnahemshus, mindre flervåningshus i 2 våningar och flervåningshus i 4-5 våningar. Parkering sker på markplan. Byggrätten för området ökar från nuvarande 11 009 kvadratmeter våningsyta till 22 702 kvadratmeter våningsyta.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, tomterna 25-27 i kvarteret 60005 och tomterna 12-17 i kvarteret 60007. Dessutom delar av Smörbollsparken och Malmå kern samt gatuområden i stadsdel 60, Sandkulla. Ändringen gäller kvarteren 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, 60074, tomterna 14-22 i kvarteret 60005 och tomterna 8 och 9 i kvarteret 60007 i den detaljplan som upphävs. Dessutom delar av Smörbollsparken och Malmå kern samt gatuområden i stadsdel 60, Sandkulla.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 60082, 60070, 60071, 60072, 60073, tomterna 25-27 i kvarteret 60005 och tomterna 12-17 i kvarteret 60007, i stadsdel 60, Sandkulla.

Området ligger i stadsdelen Sandkulla. Planområdet gränsar i nordväst till Lökparken, i väster till Sandkulla småhusområde, i sydost till järnvägen och i nordost till Malmå kerns friluftsområde.

Den som ansöker om detaljplan

Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter.

Markägare

Helsingfors och Vanda kyrkliga samfällighet äger största delen av kvartersområdena i den gällande detaljplanen.

Vanda stad äger gatuområdena och Smörbollsparkens och Malmå kerns områden. Dessutom äger staden tomterna 17 och 18 i kvarteret 60005 och delar av tomterna 16 och 19 samt delar av tomterna 1 och 2 i kvarteret 60073.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Sito Oy medverkat som församlingarnas konsult vid beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

Planändringsområdet utgör effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar. Malmå kerns område är huvudsakligen ett närrekreationsområde (VL). En friluftsled och en gång- och cykelväg som går genom rekreationsområdet har anvisats. Räckhalsbäckens fåra har märkts ut som speciellt viktigt område med tanke på naturens diversitet.

Detaljplaneändringen

I och med Smörbollsparkens planändring omformas den sydligaste delen av området i planen Sandkulla 5. Byggandet av den nuvarande planens radhus har inte kommit i gång. Planen förtätas och uppdateras.



Med hjälp av planen skapar man en mångsidig ny bostadsstruktur. Byggandelen ökar jämfört med den nuvarande planen.

I planen planeras egnahemshus, mindre flervåningshus i 2 våningar och flervåningshus i 4–5 våningar. Egnahemshusen och de mindre flervåningshusen med fasad i trä bildar en småhusaktig zon mellan egnahemshusområdet och de nya flervåningshusen i Sandkulla.

Med planändringen skapas en lösning där den nuvarande planen bättre beaktar banans buller och skakningar. Därför är de närmaste byggnaderna byggda på ett murlikt sätt för att förhindra buller. Precis i närheten av banan har parkeringsplatser placerats i ett område som inte lämpar sig för byggande eller rekreationsbruk.

Stadsbildsmässigt eftersträvar planen att följa samma stil som i området för planen Sandkulla 5. Detta syns i bland annat utformningen av lamellerna, tak- och fasadmaterial och -färger samt i egnahemshusen i planens västra del.

Byggrätten i planen stiger från 11 693 till 22 702 kvadratmeter våningsyta. Planområdets exploateringsstal är $e = 0.24$. Till bostäderna kommer bilplatser 1 st/80 m²-vy, minst 0,8 bilplatser/bostad, och dessutom 10% gästparkering.

Målet är att området blir en så naturlig fortsättning som möjligt på den redan byggda delen av planområdet Sandkulla 5.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 2.11.2015.

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.

Möten om planen för allmänheten hölls 10.11.2015 och 8.11.2016.

Programmet för deltagande och bedömning fick mycket respons.

- Sammanlagt 18 åsikter
- En petition av 107 personer
- Egnahemsföreningens åsikt stöds av 60 medlemmar
- Via webben 12 synpunkter 18.1.2016

Följande teman lyftes mest fram i åsikterna:

- Önskemål om byggande i mindre skala
- Önskemål om mångsidigare variation av bostadstyper
- Oro över ökad trafik på Trädgårdsmästarvägen
- Oro över parkeringsområdets storlek vid banan
- Oro över att värdet på det nuvarande byggnadsbeståndet sjunker i och med nybyggnationen
- Oro över kapaciteten när det gäller småbarnspedagogiken i området
- Önskemål om att byggnadernas höjder varierar, så att byggnaderna är låga vid de befintliga byggnaderna och att våningshöjderna blir högre i närheten av banan och i områdets östra del.
- Det ansågs som viktigt att se till att det finns gång- och cykelvägförbindelser
- Önskemål om att byggandet ska påminna om Trädgårdsmästarparkens område både till utseende och byggnadssätt.

Planen ändrades utgående från åsikterna så att omfattningen på byggandet minskades i den västra delen av planområdet och nära Lökparken där det nu har anvisats egnahemshus och mindre flervåningshus. I några av byggnaderna öster och norr om planområdet ökades våningshöjden från fyra till fem våningar.

Stadens markpolitiska riktlinjer



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

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden, 15.5.2017 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Sandkulla/Smörbollsparken, som daterats 15.5.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Vanda och Helsingfors kyrkliga samfällighet betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (7530 euro), sammanlagt 25 530 euro.

Behandling:

Nämnden föreslog enhälligt att följande uttalande till protokollet beaktas vid planens fortsatta beredning:

I planeringen av parkeringsområdet beaktas miljöns karaktär i området genom att dela in det i mindre områdesenheter med hjälp av olika planteringar och grönområden.

Det antecknades att ledamot Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Miljönämnden 22.5.2017 § 65

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

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Sandkulla/Smörbollsparken, som daterats 15.5.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Vanda och Helsingfors kyrkliga samfällighet betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (7 530 euro), sammanlagt 25 530 euro.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 14.6–17.8.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades 17 anmärkningar.

Följande teman lyftes mest fram i anmärkningarna:

- Allmänna anmärkningar om att planen inte är godtagbar och att det byggs för många flervåningshus
- Tillräckligheten i fråga om skol- och daghemsnätverk
- Tillräckligheten i fråga om parkeringsplatser
- Omfattande LPA-område
- Trafiknätets kapacitet
- Församlingarnas roll som markägare
- Stadens besittningsförfaranden
- Nuvarande invånarnas frågor om konsumentskydd
- Skakningar som uppstår under byggandet

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 22.5.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och två stycken lämnades in.

I sitt utlåtande vill Vanda Energi Elnät Ab att placeringen av jordkablar ska beaktas i detaljplaneförslaget. I och med att tomtexploateringstalet dessutom stiger i planeringsområdet behövs en reservering för en parktransformator.

I sitt utlåtande vill HRM att den preliminära andelen och kostnadskalkylen för nya allmänna vattentjänster uppges i beskrivningen.

Utförda justeringar

Efter framläggningen gjordes tekniska justeringar och tillägg i plankartan, bestämmelserna och beskrivningen.

Dessutom har man lagt till en kvalitetsbestämmelse för LPA-området i kvarteren 60070 och 60071. Enligt bestämmelsen ska parkeringsområdet göras trivsammare genom grönbyggande, belysning och konst, till exempel genom att använda gräsarmering och ljuskonst som passar in i området. Vidare har det getts en ny bestämmelse, enligt vilken träd ska planteras på den östra kanten av parkeringsområdet i Trädgårdsmästarvägens riktning i kvarteren 60070 och 60071.

De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBF 32 § hörts separat om justeringen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 18.12.2017 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på anmärkningarna och utlåtandena enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:



Det antecknades att ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 29.1.2018 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på anmärkningarna och utlåtandena enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen och ledamöterna Tarja Eklund och Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Vice ordförande Maarit Raja-aho agerade ordförande.

Stadsplaneringsdirektören kompletterade planbeskrivningen vad gäller deltagandet.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 12.2.2018 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på anmärkningarna och utlåtandena enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Ledamoten Minna Räsänen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamöterna Kärki och Nguyen understödde förslaget om återremittering.

Ledamöterna Vanhanen och Valtanen och ersättaren Päärni understödde stadsplaneringsdirektörens förslag.

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 Räsänens förslag om återremittering röstar nej.



Vid omröstningen gavs 7 ja-röster (Kivimäki, Päärni, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Åstrand ja Raja-Aho) och 6 nej-röster (Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Nguyen och Räsänen). Ordföranden konstaterade att stadsplaneringsdirektörens förslag blivit godkänt.

Det antecknades att ordföranden Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen och ledamöterna Tarja Eklund och Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Vice ordförande Maarit Raja-aho agerade ordförande.

Beslut:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) det ges svar på anmärkningarna och utlåtandena enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen har godkänt verkställighetsavtalet i anslutning till detaljplaneändringarna 22.5.2017 § 66.

Stadsstyrelsen 5.3.2018 § 26

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,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 9.4.2018 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002261 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Smörbollsparken, som daterats 18.12.2017.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet föreslog **stadsfullmäktigeledamoten Kai-Ari Lundell** med understöd av ledamoten Niilo Kärki att ärendet bordläggs.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om bordläggningen av ärendet och gav följande omröstningsförslag: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, och de som understöder att ärendet bordläggs röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes. Vid omröstningen avgavs



54 ja-röster och 5 nej-röster, en ledamot röstade blankt och en ledamot var inte på plats i fullmäktigesalen under omröstningen. Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att de centerns fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet som understöddes av kristdemokraternas fullmäktigegrupp, socialdemokratiska fullmäktigegruppen, de blåa i Vandas fullmäktigegrupp, de grönas fullmäktigegrupp, sannfinländarnas fullmäktigegrupp och vänsterförbundets fullmäktigegrupp:

”En utredning om genomförande och främjande av ett program för deltagande och bedömning i enlighet med markanvändnings- och bygglagen som hänför sig till invånarnas närmiljö och planläggningen samt invånarnas delaktighet i anslutning till programmet, ska lämnas in till fullmäktige”.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 18.12.2017/II
- Anmärkningar och svar 18.12.2017 / 002261
- Utlåtanden och svar 18.12.2017 / 002261
- Omröstningsprotokoll, 9.4.2018 § 15

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Carina Ölander, detaljplanerare, tfn 043 826 7039, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi