



Detaljplaneändring nr 002120 och tomtindelning, 13 Friherr / Friherrsvägen 10

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV,HY-L/EA

Vid Friherrsvägen 10c planläggs sex egnahemstomter på platsen för parken och det omotiverat breda gatuområdet. Planändringen överensstämmer med generalplanen, de markpolitiska riktlinjerna och planeringsprinciperna för småhusområdet i Friherr. På östra sidan om Friherrsvägen finns den större Ilpolaparken.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 13005 i stadsdel 13, Friherr.
Ändringen gäller park- och gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 13005.

Områdets läge

Friherrsvägen 10c

Den som ansöker om planändring

Vanda stad, fastigheter och boende

Markägare

Vanda stad

Deltagare i beredningen av planen

Planen har gjorts som stadens eget arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett småhusområde A3. Det är fråga om ett kompletterande byggnadsprojekt enligt generalplanen. I målsättningen för generalplanen ingår att bygga tätare, komplettera och harmonisera.

Stadsstyrelsen godkände 11.12.2017 planeringsprinciperna för småhusområdet i Friherr, i vilka man bedömt att denna park inte bildar en viktig del av grönområdesnätverket och att det är möjligt att bygga med beaktande av specialvillkoren. Som exploateringstal har $e = 0,25$ föreslagits. I planeringsprinciperna har byggandet och parkernas tillräcklighet granskats ur perspektivet för hela stadsdelen.

I området finns berghällar och blandskog. Till markbeskaffenheten består området av berg och morän. På granntomterna finns småhus, förutom den södra sidan där det finns flervåningshus. Mittemot finns en större park, Ilpolaparken.

I den gällande detaljplanen är området park- och gatuområde.

Detaljplaneändringen

I detaljplaneändringen ändras park- och gatuområdena till kvartersområde för fristående småhus AO. Friherrsvägens gatuområde är omotiverat brett.



Vanda

Byggrätt beviljas för sex egnahemshus i storlekarna 120–170 m²-vy, totalt 950 m²-vy. Sålunda blir exploateringsstalet i snitt $e = 0,27$ (varierar mellan $e = 0,23 \dots 0,36$), vilket är samma som på de tidigare planlagda tomterna mellan Ilpolavägen och Skruvgångsvägen (FGE 20.5.2013). På granntomterna är exploateringsstalen $e = 0,20$ och $e = 0,29$. På södra sidan finns också en tomt för flervåningshus ($e = 0,65$).

Som största tillåtna våningstal anges två, förutom på den nordligaste tomten där det är ett.

Byggnaderna följer gatusträckningen och de ramar in bergsbranten mittemot. Byggnaderna utgörs av tegelhus, såsom också husen bredvid.

På respektive tomt får högst en bostad byggas. Detaljplanen tillåter också sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet, högst 25 % av byggrätten.

Samtliga tomter ansluter till en färdig gata. Vardera änden av området har färdig kommunal teknik, men anläggandet av tomter förutsätter att det i viss mån byggs ny kommunal teknik och en trottoar som ännu fattas.

I området växer *getväppling* (*Anthyllis vulneraria*), som är en fridlyst växt enligt 42 § i naturvårdslagen och 29 § i naturvårdsförordningen, men enligt 48 § i naturvårdslagen hindrar detta inte att området används för byggverksamhet. De fridlysta växterna kan också förflyttas till en ny växtplats före tomtförsäljningen.

Området ansluter till gatan och passar bra för småhustomter. Mittemot finns ett större rekreatjonsområde, Ilpolaparken.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 20.9.2010.

Man begärde att få in åsikter före 27.10.2010.

Utkastet till detaljplaneändring hölls framlagt 3.10–1.11.2011 i enlighet med MBF 62 §.

Planmöten hölls på platsen 4.10.2010 och på skolan Rajatorpan koulu 5.10.2011.

I åsikterna bl.a.

- motsatte man sig byggande i parken,
- föreslog man att byggandet ska ske i mindre skala och vara lägre,
- anmärkte man att det växer en fridlyst växt i område (getväppling),
- anmärkte man om parkeringsarrangemangen,
- Asunto Oy Vantaan Viveka med boende meddelade att de hade sålts bostäder intill en park,
- en granne meddelade att hen hade skött parken.

Samtliga åsikter med svar presenteras i planbeskrivningen.

Med anledning av åsikterna har planen preciserats så att det nordligaste huset är mindre och har en våning och att bilarna kan vända på tomten. Antalet tomter har dock inte minskats eftersom tomterna inte är särskilt små för att vara stadstomter och de ansluter till en färdig gata utan servitut.

Behandlingar

Stadsplaneringsnämnden bordlade ärendet 12.11.2012.

Ärendet ströks ur stadsplaneringsnämndens lista 26.11.2012.



Stadsstyrelsen godkände 11.12.2017 planeringsprinciperna för småhusområdet i Friherr, om vilket separat deltagande och växelverkan ordnats.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen överensstämmer med stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 22.9.2014) enligt vilka man i första hand planlägger stadsägd mark och där man beslutat öka antalet småhustomter som överläts. Planen ger 950 m²-vy bostadsvåningsyta på stadens mark, sammanlagt sex småhustomter. Granntomternas exploateringstal är $e = 0,20$ och $e = 0,29$.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 18.12.2017 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) det 18.12.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002120 och förslaget till tomtindelning, 13 Friherr / Friherrsvägen 10, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 24.1–22.2.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades sex anmärkningar i vilka man motsatte sig byggandet och exploateringstalen.

Det är fråga om ett kompletterande byggnadsprojekt i enlighet med generalplanen. Det genomsnittliga exploateringstalet $e = 0,27$ motsvarar byggandet i kompletteringsbyggnadsområdet mellan Ilpolavägen och Stämjärnsvägen i samma kvarter.

Dessutom ligger detta kompletteringsområde närmast tjänsterna i Friherr.

Anmärkningarna och svaren ingår som bilaga.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och 1 st. lämnades in.

HRM meddelade samma sak som i planbeskrivningen och hade ingenting att anmärka.

Utförda justeringar

Ett område med berghällar och ett planteringsområde mittemot granntomterna har fogats till planen. Bestämmelsen om ett trästaket har strukits, förutom mot Vichtisvägen.

Ett anslutningsförbud från Friherrsvägens och Skruvgängsvägens korsning har lagts till på tomt 22.

Planbeskrivningen har justerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Staten äger ca 120 m² av området, varav staden har inlösningsrätt till den tomtedel som har mindre värde.

Stadsplaneringsnämnden 16.4.2018 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002120 och förslaget till tomtindelning, 13 Friherr / Friherrsvägen 10, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Vice ordförande Raja-Aho föreslog att ärendet förkastas. Ledamot Lehmuskallio understödde det föreslagna förkastningsförslaget. Ledamot Räsänen understödde stadsplaneringsdirektörens förslag.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och gav följande förslag till omröstning: de som understöder stadsplaneringsdirektörens förslag röstar ja, och de som understöder vice ordförande Raja-Ahos förkastningsförslag röstar nej.

Vid omröstningen gavs 9 ja-röster (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) och 7 nej-röster (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Päärni, Raja-Aho, Åstrand). Ordföranden konstaterade att ändringsförslaget blivit förkastat.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 23.4.2018 § 21

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 det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002120 och förslaget till tomtindelning, 13 Friherr / Friherrsvägen 10, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 28.5.2018 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002120 och förslaget till tomtindelning, 13 Friherr / Friherrsvägen 10.

Behandling:

Ledamoten Irja Ansalehto-Salmi föreslog under behandlingen av ärendet med understöd av ledamoten Jouko Jääskeläinen att ärendet återremitteras för ny beredning.



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

Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 44 ja-röster och 20 nej-röster, varför ordföranden konstaterade att remitteringsförslaget förkastats.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 16.4.2018
- Anmärkningar och svar 16.4.2018
- Utlåtanden och svar 16.4.2018
- Utredning om kompletteringsbyggande i Friherrns småhusområde, 014300, (12.9.2016) justerad 2.10.2017
- Omröstningsprotokoll 28.5.2018 § 8

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

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