



Detaljplan och detaljplaneändring 511800 samt tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård

VD/2327/10.02.04.00/2013
HP/TLA/JRA/MHÄ/MKU/LL/AP

Genom detaljplanen skyddas den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön runt Backas gård, tillåts nybyggande i skyddsområdet i någon mån och möjliggörs byggande av en affärsbyggnad i anslutning till det före detta stallet och tröskhuset.

Detaljplanen gäller en del av kvarter 51157, skyddsområden samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 51, Backas, samt skyddsområde i stadsdel 40, Övitsböle.

Detaljplaneändringen gäller gränsen till ett gatuområde i stadsdel 51, Backas.

Tomtindelningen gäller en del av kvarter 51157, i stadsdel 51, Backas.

Området ligger i stadsdelarna Backas och en aning också i Övitsböle söder om Övitsbölevägen. Området gränsar i norr till Övitsbölevägen, i öster till Herrgårdsforsens bostadsområde, i väster till ett åkerområde som används för odling och i söder till ett område där det tidigare funnits växthus samt Herrgårdsforsens idrottspark.

Den som ansöker om detaljplan
Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Markägare
Området ägs av Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Deltagare i beredningen av planen

I början då boende planerades i området var Arkkitehtitoimisto CJN Oy konsult för sökanden. Utöver stadens egna sakkunniga har Loci Maisema-arkkitehdit Oy medverkat som konsult i landskapsfrågor och Trafix (nuvarande WSP) som konsult i trafikfrågor i beredningen av det slutliga planförslaget.

Skyddsbeslut som gäller gårdens byggnader och närmiljö

Skyddsbeslutet som gäller gårdens byggnader och närmiljö har fattats vid Nylands miljöcentral (nuvarande Nylands NTM-central) år 1998, men det har inte fastställts i miljöministeriet. Skyddsärendet anhängiggjordes 17.10.1995 på initiativ av miljöcentralen.

Enligt beslutet: "Nylands miljöcentral har beslutat att Backas gårds byggnadsgrupp och områdeshelhet ska skyddas i det område som anges på kartan som bifogats till beslutet. Skyddade byggnader som inte får rivas är gårdens huvudbyggnad, förvaltarens bostadshus, bostadsbyggnaden i trädgården, narikka/bostadshuset, groningshuset/groningskällaren, smedjan, träkolsboden/vedboden, stensvinhuset, stenladugården, lösdriftsstallet-svinhuset, tork-tröskhuset och transformatorbyggnaden".

Generalplanen

I planområdet har gårdsbacken och den närmaste omgivningen anvisats som område för service(P2) i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007. Området reserveras för offentlig och privat service. I området kan bostads-, inkvarterings- och förplägningslokaler samt



utställnings-, utbildnings-, rekreations- och kulturlokaler tillåtas. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

På norra sidan av Backas gård finns ett område för centrumfunktioner (C) för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde. Herrgårdsforsen och Sandbacka är bostadsområden (A1 och A2). Öster om gården finns ett område för offentlig service och förvaltning (PY).

Väster och söder om gårdsbacken finns ett område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) och en riktgivande friluftsled. VU-området reserveras för idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner. Byggnad i anslutning till dessa funktioner tillåts i området, dock inte byggnad av stora idrottsanläggningar.

I planområdets västra del finns Skrakabäcken som betecknats som naturskyddsområde (SL). Det är ett naturskyddsområde som är fridlyst eller ska fridlysas med stöd av naturvårdslagen.

Planområdet har betecknats som landskapsmässigt värdefullt område, vars landskapsbild ska skyddas. Byggnads- eller kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner, byggnader med gårdsområden eller parker samt landskapsmässigt betydande alléer, häckar och enskilda träd ska bevaras. Byggnad och miljövård i området ska anpassas till områdets landskaps-, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Då man bygger i området eller gör ändringar i befintliga byggnader ska man se till att byggandet till läge, dimensioner, stil och material anpassar sig till omgivningen.

Detaljplanen

Området har ingen detaljplan. Detaljplaneförslag 511800 är områdets första detaljplan. Detaljplaneändringen gäller endast avlägsnande av gatuområdets gräns mellan Övitsbölevägen och den nya Kalasgårdsvägen. I kvarter 51157 i kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) bildas genom detaljplaneändringen: tomt nr 2, samt byggnadsskydds- (SR), park- (VP), naturskydds- (SL) och gatuområde. Detaljplaneområdet omfattar 13,35 ha. Av det är 0,75 ha kvartersområde för affärsbyggnader, 4,74 ha parkområde och 7,37 ha skyddsområde. Resten är gatuområde. KL-områdets exploateringsgrad är $e = 0,13$.

Alla byggnader på Backas gårds område och den historiska parken bildar en enda funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet knyts samman. Områdets användning ska anpassa sig efter den historiska herrgårdsmiljön.

Byggnaderna, med undantag av sågen som har brunnit och lösdriiftsstallet-svinhuset (gödselstaden) som konstaterats vara i mycket dåligt skick, skyddas enligt skyddsbeslutet. Dessutom skyddas källaren och den äldre vattenreservoaren och gårdsparkens specifika landskapsmässiga drag såsom trädindivider, trädtrader, siktaxlar och historiska vägdragningar. För varje byggnad som ska skyddas ges detaljerade detaljplanebestämmelser. Gränserna för forminnesområdena preciseras. Området utmed Skrakabäcken anvisas som naturskyddsområde i detaljplaneområdet.

Nybyggnationen placeras så att den stöder återanvändningen av de gamla byggnaderna. Mellan "narikka-byggnaden" och smedjan anvisas en plats för ett nytt bostadshus, eftersom det funnits byggnader på detta ställe. Nybyggnaden bredvid stensvinhuset gränsar i väster till den före detta hushållsgården, men ändå på så sätt att det fortfarande öppnas en fin utsikt till gårdens byggnader västerifrån från Övitsbölevägen sett. Affären ligger på den plats där gödselstaden som ska rivas nu finns, på så sätt att huvuddörren öppnar sig västerut, vilket samtidigt leder kundflödet till ladugården och



tröskhuset. Det öppna landskapsrummet omger gårdsbacken fortfarande från varje håll och framhäver gårdskullen i landskapet.

Friluftsrutterna görs tydligare. Till den nuvarande rutten som går väster om ladugården och som kantas av träd anvisas en friluftsled, servicekörning och körförbindelse till ett tillfälligt parkeringsområde. Från Övitsbölevägens nya anslutning i den östra kanten av området ordnas kund- och servicekörning till affären, körförbindelser från herrgårdsområdet och förbindelse till parkeringsområdet. Från Övitsbölevägens rondell anvisas en ny gata, Kalasgårdsvägen, avsedd för servicekörning och områdets mindre byggnader. En kvalitetskorridor för cykeltrafik placeras i parken och den fortsätter som ett gatuområde för gång- och cykeltrafik till Kalasgårdsvägen.

Ringhinsparken utvidgas och Illebäcken betecknas som riktgivande vattenområde.

I byggnadsskyddsområdet är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, inkvarterings-, kultur-, utställnings- och klubblokaler, förråd, bilförvaringsutrymmen och närmare specifikt boende. I kvartersområdet för affärsbyggnader får också lokaler som betjänar SR-området placeras. Det nya byggandets omfattning utgör sammanlagt 2 030 m²-vy.

Detaljplanen inverkar rätt så lite på stadsstrukturen och naturmiljön. De viktigaste verkningarna är nya tjänster, arbetsplatser och rekreationsmöjligheter som uppstår på grund av att byggnaderna repareras och återanvänds. En kvalitetskorridor för cykeltrafik säkrar att den nuvarande cykelförbindelsen bevaras och utvecklas som en del av en längre rutt från Helsingfors till flygplatsen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 20.5.2015.

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. Man bad om åsikter före 24.6.2013 och man fick in 12 åsikter. Av åsikterna beaktades andra kommentarer än kommentarer om boendet, eftersom denna detaljplan inte producerar så mycket nytt boende.

- Museiverket krävde en minutiös inventering för planläggningsprocessen.
- I invånarnas åsikter kom det fram bl.a. att herrgårdens miljö och områdets kulturlandskap ska beaktas i planeringen. Man önskade närodslingslotter, mångsidig verksamhet t.ex. restaurang- och turisttjänster, utbildnings- och inkvarteringsverksamhet och kulturlokaler.
- Vanda stadsmuseum förutsatte att byggandet och miljövården i området ska anpassas till områdets landskaps-, kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Då man bygger i området eller gör ändringar i befintliga byggnader ska man se till att byggandet till läge, stil och material anpassar sig till omgivningen.
- Vanda Energi Elnät Ab vill att placeringen av en transformator och jordkablar ska beaktas i detaljplaneförslaget.

Under arbetets gång ordnades två workshoppar i POINT 15.4.2015. Den ena workshoppen var för elever i den internationella skolan och den andra för invånarna. Högst på elevernas önskelista fanns en butik,



möjligheter att utnyttja vattnet i området till exempel möjlighet att simma, bostäder, idrottscentrum, lekplats och park. De vuxna ville ha parker, odlingslotter, fruktträd, närbutik, badplats (friluftsbad), paddlingsplats, dansställe, pulkabacke – och mycket mer.

Myndigheternas samråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § om inledningsskedet av detaljplan 511800 hölls 24.4.2013.

Före planläggningsarbetet ordnades också ett myndighetssamråd som sammankallats av miljöministeriet 8.11.2012, då man diskuterade hur skyddet av Backas gård ska ordnas och vilka fortsatta åtgärder ska vidtas.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018) framför allt genom att möjliggöra en framgångsrik företagsverksamhet, men också genom att förbättra trivseln i de närliggande bostadsområdena.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget avtal.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 10.12.2018 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 511800, samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas samt 40 Övitsböle/Backas gård, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 4 fastställs (18 000 €) och det konstateras att sökanden betalar ändringskostnaderna, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 €), sammanlagt 18 930 €

Behandling:

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

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 37

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 10.12.2018 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 511800, samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas samt 40 Övitsböle/Backas gård, för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och



- c) fastställa avgiftsklass 4 (18 000 €) och konstatera att sökanden betalar ändringskostnaderna, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 €), sammanlagt 18 930 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamöter Lauri Kaira, Faysal Abdi och Mika Niikko avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 30.1–28.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar.

Helsingin Osuuskauppa Elanto lämnade in en anmärkning där man anmärkte om följande ärenden:

- Bostadsområdet ingår inte i detaljplaneområdet.
- Utredningarna har delvis utarbetats felaktigt.
- Det har inte funnits och finns inte ett behov för skydd genom detaljplan.
- Förslaget till detaljplan strider mot generalplaneutkastet.
- Skyddsbestämmelserna är påtagligt återställande och begränsande.
- Bestämmelsen om att hålla området öppet för allmänheten är orimlig.
- Skyddsbestämmelserna skulle leda till miljonkostnader för HOK-Elanto.
- Kostnaderna som orsakas av skyddsbestämmelserna är orimliga för markägaren, och därför är Vanda stad ersättningsskyldig.
- Planens slutresultat är inte likvärdigt för markägarna.
- I planförslaget ingår inte något element som kompenserar olägenheter som orsakas för markägaren.

En invånare i området påminner om att det fattas en utredning om buller vid utomhuskonserter och att bullret inte har beaktats i planeringen, och att tröskhusets parkeringsplatser ska flyttas till en annan plats.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och fyra lämnades in.

HRM och Vanda Energi hade inget att anmärka.

Vanda stadsmuseum föreslog att körförbindelsen i sm-området märks ut på plankartan.

NTM-centralen i Nyland anmärkte om följande:

- Planbeskrivningen ska uppdateras med de riksomfattande målen för områdesanvändning.
- I sr-bestämmelsen ska det läggas till att byggnaden inte får rivas.
- Nyanserna för täckmålningen och plåttaket som ska målas har inte fastställts.
- I beskrivningen ska det läggas till en karta över de förorenade markerna efter istandsättningen.
- I SL-området har avfallsupplagsområdet inte avgränsats.
- Grunden för skyddet av SL-området har inte antecknats.

Utförda justeringar

Anmärkningarna och utlåtandena har resulterat i att det gjorts justeringar i detaljplanebestämmelserna enligt följande:



- SR-området: Herrgårdsområdet ska i huvudsak bevaras så att det är öppet för allmänheten. *Allmänhetens tillträde till olika delar av området kan tillfälligt begränsas. Herrgårdsområdet får inte inhägnas.*
- SL-området: På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det *norr om områdets riktgivande körförbindelse* endast tillåtet med sådan markbyggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggandet ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen. *I samband med planeringen av markbyggnad i området ska stadens miljöcentral kontaktas om åtgärden.*

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planredogörelsen

Detaljplanebeskrivningens text och förklarande bilder har justerats.

Stadsplaneringsnämnden 11.2.2020 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) det 11.2.2020 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

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

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att nämnden enhälligt lämnade in följande hemställningskläm:

För att undvika trafikstockningar utreder man ännu i genomförandestadiet av planen vilka möjligheter det finns att ordna trafiken till affärens parkeringsplats med en egen fil som viker av från Övitsbölevägen.

Stadsstyrelsen 24.2.2020 § 15

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra det 11.2.2020 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.



Stadsstyrelsen 9.3.2020 § 27

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra det 11.2.2020 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 23.3.2020 § 21

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra det 11.2.2020 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

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

Det antecknades att biträdande stadsdirektören för stadsmiljön kompletterades sitt förslag enligt följande:

Under behandlingen av ärendet har det uppstått ett behov att granska den ifrågavarande markägarens områden närmare. Därför tas delar av planområdet bort för en park (VP), ett naturskyddsområde (SL) och områden reserverade för gång- och cykeltrafik i den södra delen av planområdet. Från plankartan och -bestämmelserna avlägsnas tidigare nämnda beteckningar och följande beteckningar som gäller dem: riktgivande kvalitetskorridor för cykeltrafik, riktgivande vattenområde, riktgivande körförbindelse i området, och en områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Motsvarande ändringar görs också i planbeskrivningen. De områden som nu ska tas bort beaktas i arbetet med den omfattande detaljplan som ska inledas i området för Backas gård.

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna och de justeringar som framkommer ur punkt b, och att
- b) föra det 23.3.2020 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård sålunda ändrat att *delar av planområdet tas bort för en park (VP), ett naturskyddsområde (SL) och områden reserverade för gång- och cykeltrafik i den södra delen av planområdet*, till stadsfullmäktige för godkännande. *Från plankartan och -bestämmelserna avlägsnas tidigare nämnda beteckningar och följande beteckningar som gäller dem: riktgivande kvalitetskorridor för cykeltrafik, riktgivande vattenområde, riktgivande körförbindelse i området, och en områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning.*

Dessutom antecknades för kännedom ett meddelande av markägaren som fanns till påseende vid mötet.

**Beslut:**

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna och de justeringar som framkommer ur punkt b, och att
- b) föra det 23.3.2020 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård sålunda ändrat att delar av planområdet tas bort för en park (VP), ett naturskyddsområde (SL) och områden reserverade för gång- och cykeltrafik i den södra delen av planområdet, till stadsfullmäktige för godkännande. Från plankartan och -bestämmelserna avlägsnas tidigare nämnda beteckningar och följande beteckningar som gäller dem: riktgivande kvalitetskorridor för cykeltrafik, riktgivande vattenområde, riktgivande körförbindelse i området, och en områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning.

Stadsfullmäktige 18.5.2020 § 19**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 23.3.2020 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 511800 samt förslaget till tomtindelning, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas gård.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplanen och detaljplaneändringens planbeskrivning 23.3.2020
- Anmärkningar och svar 11.2.2020
- Utlåtanden och svar 11.2.2020
- Karta över planområdets ändringar, stadsstyrelsen 23.3.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 3028975, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Merja Häsänen, detaljplanearkitekt, tfn 050 3028958, [fornamn.efternamn\[at\]vanta.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanta.fi)