



Detaljplan och detaljplaneändring 152500 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 13 Friherr, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden

VD/8816/10.02.04.00/2019

HP/TLA/TKA/AOL/MKU/LS/KW

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av ett kvarter med flervåningshus, 11 000 m²-vy, ca 220 bostäder, i kvarteret mellan Torrgransgränden och Torrgransstigen, ändras en del av kvarteret för allmänna byggnader (parkeringsanläggningen på daghemmets tomt) till Torrgransgrändens gatuområde och justeras planbeteckningarna för naturvärdenas del i närrekreationsområdena Torrgransbacken, Friherrsskogen och Hålaberget. I detaljplaneområdet förekommer grön sköldmossa och dess kärnområde. Planen förutsätter att en naturgasledning flyttas, vilket utförs sommaren 2020.

Detaljplanen gäller en del av kvarteret 15640 i stadsdel 15, Myrbacka.

Detaljplanenändringen gäller ett rekreationsområde i stadsdelarna 13 Friherr och 14 Varistorna samt en del av kvarteret 15640, gatu- och rekreationsområden i stadsdel 15, Myrbacka i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 15640 i stadsdel 15, Myrbacka.

Området ligger i Friherrsskogen i Friherr, Hålaberget i Varistorna och Myrbacka och i Torrgransbacken i Myrbacka. Planläggningsområdet omfattar ett område som saknar detaljplan väster om Skrapbergsvägen, ett kvartersområde för allmänna byggnader (Kelokuusen päiväkoti), Torrgransgrändens gatuområde och närrekreationsområden.

Sökande

Vanda stad.

Markägare

Markområdena ägs av Vanda stad med undantag för fastigheten 92-405-4-432 Parisarka och en del av fastigheten 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), vilkas ägande överförs till staden.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Ramboll Oy (översiktsplanen för Skrapbergsvägen), Promethor Oy (bullerutredning) och Olli Manninen (kartläggning av naturvärden) deltagit i beredningen av planen.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde (A1), närrekreationsområde (VL), av vilket en del är ett område särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo) och till en liten del småhusområde (A3) amt område för vägtrafik.

Detaljplanen

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av ett kvarter med flervåningshus i kvarteret mellan Torrgransgränden och Torrgransstigen och ändras en del av kvarteret för allmänna



byggnader (parkeringsanläggningen på daghemmets tomt) till Torrgransgrändens gatuområde och justeras planbeteckningarna för naturvärdenas del i närrekreationsområdena Torrgransbacken, Friherrsskogen och Hålaberget.

I det nya kvarteret med flervåningshus föreslås bostadsbyggande till en omfattning på 11 000 m²-vy, ca 220 bostäder på mark som ägs av staden. Flervåningshusens höjd varierar och som mest har de åtta våningar. Kvarterets gatufasader ska vara högklassiga och bestå av tegelyta och färggranna fasaddelar. Planen förutsätter att en naturgasledning flyttas till östra sidan av Skrapbergsvägen och mellan Flodvägen och Strömfåravägen, vilket utförs sommaren 2020. Flyttningen av ledningen gör det möjligt att avgränsa Skrapbergsvägen med urbana kvarter.

De parkeringsplatser som kvarteret med flervåningshus behöver placeras i parkeringsanläggningen i det LPA-område som ligger utmed Loftvägen i kvarteret 15685. I planen är bilplatsnormen för bostäderna 1 bp/100 m²-vy, ändå minst 2 bilplatser per tre bostäder och för affärslokalerna 1 bp/50 m²-vy. Parkeringsplatserna för service och för rörelsehindrade tillåts i gårdsområdet i kvarteret för flervåningshus. Daghemmets platser som ska vara minst 15 till antalet (1 bp/150 m²-vy) placeras i kvarteret för allmänna byggnader. Den sydostliga delen av kvarteret för allmänna byggnader har ändrats till Torrgransgrändens gatuområde, vilket kommer att ha omkring 12 bilplatser för allmänt bruk.

Planbeteckningarna och planbestämmelserna för närrekreationsområdena Friherrsskogen, Torrgransbacken och Hålaberget justeras. I närrekreationsområdena betecknas områdena som är särskilt viktiga med tanke på den biologiska mångfalden (luo) och luo/1-områdena som flygekorrens kärnområde. Flygekorrens förflyttningsleder tryggas. Närrekreationsområdenas funktionella lösningar förblir de samma som i de gällande detaljplanerna: I Friherrsparken söder om Loftvägen bevaras hundparken och en del av området för odling på kolonilott och dit flyttas Pellasbäcken som ligger norr om Loftvägen och Strömfåravägens mattvättplats. Friluftsleden i Hålabergets närrekreationsområde och Pellasbäckens fåra flyttas längre norrut. I planläggningsområdet förekommer grön sköldmossa och dess kärnområde. Förekomsten i det nya kvarteret för flervåningshus är inte viktig i skogarna i Myrbackas område med tanke på artens fortbestånd. Uppgifterna om förekomsten av grön sköldmossa i området bygger på utredningen och skyddsplanen Lahokaviosammal Vantaalla (grön sköldmossa i Vanda) som färdigställdes i början av år 2020 (stadsplaneringsnämnden 17.3.2020 § 8).

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 26.2.2020 och uppdaterades 12.3.2020 och 17.3.2020. I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Man bad om åsikter före 31.3.2020 (MBL 62 §) och man fick in 8 åsikter. Det planerade invånarmötet 12.3.2020 inhiberades på grund av coronaläget.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Kvartersområdet för flervåningshus och kvartersområdet för allmänna byggnader placeras på mark som ägs av Vanda stad och de medför ny bostadsvåningsyta (11 000 m²-vy, ca 220 bostäder) och en daghemstomt (190 barn).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget markanvändningsavtal.

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500, samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen gjorde följande återremitteringsförslag:

“Jag föreslår att detaljplaneändring 152500 Torrgransgränden återremitteras för ny behandling. Byggandet bör beakta närrekreationsförbindelsen från Myrbacka västerut, dvs. byggandets höjd och effektivitet bör minskas så att också utsikten mot skogen bevaras för invånarna, utöver förbindelsen.

Flyttningen av Pellasbäcken bör inte förverkligas, eftersom Loftvägens genomfartstrafik bör planeras genom att satsa på natur- och rekreationsvärdena och upprätthålla stillheten i området i stället för att öka trafikbullret.”

Förslaget förföll i brist på understöd.

Stadsplaneringsnämndens ledamot Minna Räsänen föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget understöddes av ledamoten Tarja Eklund.

Beslut:

Nämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till nämndens följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 2.6.2020 § 11**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500, samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden, som daterats 12.5.2020, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen gjorde följande återremitteringsförslag:

“Jag föreslår att detaljplaneändring 152500 Torrgransgränden återremitteras för ny behandling. Byggandet bör beakta närrekreationsförbindelsen från Myrbacka västerut, dvs. byggandets höjd och effektivitet bör minskas, så att också utsikten mot skogen bevaras för invånarna, utöver förbindelsen. Förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Det antecknades att stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen lämnade in en avvikande åsikt till ärendet:

Byggandet bör beakta närrekreationsförbindelsen från Myrbacka västerut, dvs. byggandets höjd och effektivitet bör minskas, så att också utsikten mot skogen bevaras för invånarna, utöver förbindelsen.



Stadsstyrelsen 15.6.2020 § 31

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500, samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden, som daterats 12.5.2020, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Jouko Jääskeläinen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, i vilket de grönas grupp i stadsstyrelsen instämde:

”Den bästa lösningen när det gäller ett byggande av rimlig omfattning med tanke på den totala planläggningen av området, naturvärdena, landskapet och trivseln skulle vara att planera Loftvägen till en kollektiv- och servicetrafikled. Då behöver till exempel bäcken som ligger på en relativt massiv lermark inte flyttas till ett nytt ställe.”

Framläggning

Detaljplanen och detaljplaneändringen, förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.6–24.8.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och ett utlåtande lämnades in av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM).

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade i sitt utlåtande att alternativa lösningar till planen och vad dessa kostar bör granskas vid bedömningen av vilka konsekvenser planen har. Utöver detta konstaterade NTM-centralen att planens bestämmelser om maximala ljudnivåer, bostädernas utsikt och balkonger bör kompletteras.

Staden konstaterar som svar bland annat att en alternativ lösning till att förverkliga kvarteret för flervåningshus skulle vara att låta bli att bygga kvarteret, vilket ekonomiskt skulle utgöra en betydande förlust av markförsäljningsinkomster för staden (cirka 6,6 miljoner euro, nivån för år 2018). Dessutom minskar den ekonomiska lönsamheten för kommunaltekniska investeringar i området om omfattningen på byggandet i området sjunker. Planbeskrivningen har kompletterats utgående från utlåtandet.

Invånarmötet ordnades 12.8.2020 i planeringsområdet. Närvarande var förutom områdesarkitekt Timo Kallaluoto, detaljplanearkitekt Anne Olkkola och landskapsarkitekt Petra Tammisto också tre invånare.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts i plankartan och planbestämmelserna.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Justeringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har justerats till följd av en teknisk justering som gjort i plankartan och planbeskrivningstexten har justerats.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planläggningsområdet ägs i sin helhet av Vanda stad.

Stadsplaneringsnämnden 29.9.2020 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden som daterats 29.9.2020 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 19.10.2020 § 23

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge utlåtandet svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden som daterats 29.9.2020 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de stadsstyrelsen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"I den fortsatta planeringen av området ska det vid planeringen av daghemmets gårdsplan sörjas för tillräckligt buller- och dammskydd samt ett partiellt bevarande av skogsnaturen på gårdsplanen."

Stadsfullmäktige 16.11.2020 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 152500 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 13 Friherrns, 14 Varistorna, 15 Myrbacka/Torrgransgränden som daterats 29.9.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Vidare antecknades Kristdemokraternas fullmäktigegrupps uttalande till protokollet, som understöddes av fullmäktigegruppen för Centern i Finland:

”Den bästa lösningen när det gäller ett byggande av rimlig omfattning med tanke på den totala planläggningen av området, naturvärdena, landskapet och trivseln skulle vara att planera Loftvägen till en kollektiv- och servicetrafikled. Då behöver till exempel bäcken som ligger på en relativt massiv lermark inte flyttas till ett nytt ställe.”

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 29.9.2020
- Utlåtande och svar 29.9.2020
- Bullerutredning, Promethor 1.8.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 3122132, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Anne Olkkola, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 8456, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)