



Detaljplan och detaljplaneändring 512000 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 51 Backas / Backas upplevelsecentrum

VD/9541/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/JOR/MHÄ/VIK/JT/AP

Backas herrgårdshistoria går in i ett nytt skede bestående av rekreation och upplevelser utan att för den skull glömma de historiska skikten. I Vanda skapas ett nytt betydande resmål både internationellt sett och med tanke på stadens livskraft. Ett resmål där den finländska naturen, kulturhistorien och internationellt intressanta varumärken förenas. Upplevelsecentrumet byggs på Backas gårds kulle, vid kullens yttre kanter, och alldeles intill byggs ett bostadskvarter med egen särprägel. Den nya byggrätten uppgår sammanlagt till 19 510 m²-vy. Naturen är starkt närvarande, med bland annat Skrakabäckens naturskyddsområde, stora rekreationsområden, hög gröneffektivitet och gröntak.

Detaljplanen gäller kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus, kvartersområde i sambruk som betjänar boendet, kvartersområde för bilplatser och servicebyggnader i kvarteret 51164, naturskyddsområde, närrekreationsområde, park och gatuumråde i stadsdel 51, Backas, samt naturskyddsområde, närrekreationsområde och gatuumråde i stadsdel 40, Övitsböle.

Detaljplaneändringen gäller i den detaljplan som upphävs kvartersområde för affärsbyggnader i kvarteret 51157, byggnadsskyddsområde, park och obebyggd gatuumrådesreservering i stadsdel 51, Backas.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus, kvartersområde i sambruk som betjänar boendet, kvartersområde för bilplatser, servicebyggnader och affärsbyggnader i kvarteren 51164 och 51157.

Området ligger i stadsdelarna Backas och en aning också i Övitsböle till största delen söder om Övitsbölevägen. Området avgränsas i norr av Övitsbölevägen och Sandbacka bostadsområde, i öster till Herrgårdsforsens bostadsområde, i väster av ett åkerområde som används för odling och i söder av Herrgårdsforsens idrottsparks område.

Sökande

Helsingin Osuuskauppa Elanto

Markägoförhållanden

Herrgårdsområdets marker ägs av HOK-Elanto. Övitsbölevägen ägs av finska staten /NTM-centralen. Ringsparken ägs av Vanda stad. På Övitsbölesidan och delvis norr om Övitsbölevägen finns det privat markegendom.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Avanto Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy, Sitowise Oy /Helimäki Akustikot och A-Insinöörit deltagit som HOK-Elantos konsulter i beredningen av planen. Aktör i projektet är Livson Group Oy.

Generalplanen



I den generalplan med rättsverkningar som stadsfullmäktige godkände 17.12.2007 är gårdsbacken med näromgivning område för service som reserveras för privat och offentlig service. I området kan bostads-, inkvarterings- och förplägningslokaler samt utställnings-, utbildnings-, rekreations- och kulturlokaler tillåtas. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Väster och söder om backen finns ett område för idrotts- och rekreationstjänster och en riktgivande friluftsled. I den västra delen finns Skrakabäcken som betecknats som naturskyddsområde. Planområdet har betecknats som landskapsmässigt värdefullt område, vars landskapsbild ska skyddas. Övitsbölevägen är en historisk väg.

Generalplanen 2020 som stadsfullmäktige godkände 25.1.2021 har inte än trätt i kraft. I den är området ett område för service och förvaltning, närrekreationsområde och en värdefull kulturmiljö. Stora Strandvägen (Övitsbölevägen), en riktgivande dragning av tunnel för tung trafik samt en bana för cykeltrafik går i området. Planeringsområdet gränsar bland annat till en zon för hållbar tillväxt, ett stadscentrumområde och bostadsområden. Riktgivande friluftsleder har anvisats utmed Skrakabäcken och Illebäcken. Skrakabäckens område är ett naturskyddsområde. Flygbullerzonen L3 (Lden 50–55 dB) korsar området.

Den detaljplanemässiga lösningen följer både generalplanen för år 2007 och generalplanen för år 2020. Lösningen stöder sig på Sandbacka bostadsområde och generalplanernas centrumbeteckningar. Den andel av området som används för rekreation ändras nästan inte alls i förhållande till generalplanens områdesreservering.

Detaljplanen och detaljplaneändringen

Avsikten är att bygga Backas evenemangs- och upplevelsepark samt ett nytt bostadsområde längs med Övitsbölevägen. Upplevelseparken är ett viktigt projekt för Vanda stad. Genom projektet förverkligas Aviapolis vision om en levande och internationell flygplatsstad. I projektet ingår bland annat en Muminpark inomhus, ett evenemangscentrum för olika föreställningar och evenemang, utomhusområden t.ex. för slädhundskörning och en annan inomhuspark vars tema utgår från den finländska naturen.

Genom detaljplanen bildas kvartersområde för bostadsvåningshus (AK), radhus och andra kopplade bostadshus (AR), kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH), kvartersområde för bilplatser (LPA) och servicebyggnader (P) i kvarteret 51164, och anvisas ett naturskyddsområde (SL), ett närrekreationsområde (VL), en park (VP) och ett gatuområde.

Genom detaljplaneändringen blir kvarterets 51157 kvartersområde för affärsbyggnader (KL) något mindre, våningsytan för byggnadsskyddsområdets (SR) nybyggnad ökar och läget preciseras, den obebyggda gatuområdesreserveringen avlägsnas och för cykelbanan anvisas ett gatuområde samt ett stråk genom parken. Affärsbyggnaden i KL-området håller på att få ett bygglov enligt den gällande detaljplanen.

Herrgårdsområdets skydd ändras inte i förhållande till den gällande detaljplanen. Nybyggnationen runt Backas gård placeras på sådana ställen där det tidigare funnits byggnader eller där byggnader har planerats under Backas gårds guldålder. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt nybyggnadernas formspråk och material. Det öppna landskapsrummet omger gårdsbacken fortfarande från varje håll och framhäver gårdskullen i landskapet.

Planläggningsområdet omfattar 31,81 ha. Av det är 41,1 % rekreationsområden (VL, VP), 32,7 % skyddsområden (SR, SL), 14,3 % område för servicebyggnader (P), 6,1 % parkerings- (LPA) och



gatuområden, 3,9 % områden för boende (AK, AR, AH) samt 2 % kvarter för affärer (KL). Byggrätten för boende uppgår till sammanlagt 8 810 m²-vy och ekonomibyggnader i anslutning till boende 400 m²-vy. För upplevelseparken anvisas 7 400 m²-vy till kvartersområdet för servicebyggnader och 3 600 m²-vy till byggnadsskyddsområdet. Den byggrätt på 700 m²-vy som inte förverkligats i byggnadsskyddsområdet avlägsnas. Övrig andel nybyggande enligt den gällande detaljplanen bevaras. Planen ökar nybyggandet med 19 510 m²-vy.

Bostadskvarterets byggnadsmängd har minskat betydligt jämfört med 15 000 m²-vy som föreslogs i programmet för deltagande och bedömning. Bostadsbyggnader med sadeltak omger det gemensamma gårdsområdet. Byggnadernas takkupor ger kvarteret en egen personlig framtoning. I flervåningshusen, ovanför fjärde våningen på vinden finns bostadslokaler, vilket gör att de översta bostäderna är unika och personliga. Kvarteret gränsar smidigt in i landskapet med sina radhus och låga häckar. De växter som används är traditionella trädgårdsväxter. Det uppskattas att inemot 250 invånare flyttar till bostadskvarteret och de närmare hundra bostäderna. Den preliminära bostadsfördelningen följer Vandas markpolitiska riktlinjer.

I kvartersområdet för servicebyggnader och byggnadsskyddsområdet får man placera mycket varierande verksamhet för att få Backas gårds helhet att betjäna människor i alla åldrar.

Detaljplanebestämmelserna säkerställer mångsidiga verksamhetsmöjligheter, bl.a. också "Fiskarsliknande" verksamhetsmöjligheter, och att upplevelseparkbyggnaderna är representativa och passar in i miljön. De kuperade gröntaken på backens västra kant förlänger herrgårdsbackens form. Norr om gårdskullen bildar byggnaderna en ny "mangård", och deras utseende kan jämföras med det traditionella byggnadssättet, men återspeglar ändå tydligt vår tid. Parkeringsområdet påminner om en fruktträdgård, eftersom det ska planeras rikligt med blommande träd mellan bilplatserna. Det reserveras plats för abonnerade bussar längs med Övitsbölevägen.

Området utmed Skrakabäcken anvisas som naturskyddsområde. Hela planområdet hålls mycket grönskande bland annat tack vare vidsträckta grönområden och gröntak samt högre krav på gröneffektiviteten än normalt.

Detaljplanen och detaljplaneändringen har utarbetats för Backas upplevelseparkprojekt. Om det kommer ett projekt till området som inte kan utföras genom denna detaljplan, måste man överväga att ändra detaljplanen. Byggandet av det nya bostadsområdet är kopplat till uppförandet av upplevelseparken. Byggandet av ett parkeringsområde för bostadskvarteret och upplevelseparken förutsätter att Backasbäcken flyttas.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 26.5.2020. I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 93 åsikter.

Fem myndighetsåsikter lämnades in. Caruna och Fingrid meddelade att deras nät inte finns i området. HRT påminde om goda kollektivtrafikförbindelser. Vanda stadsmuseum meddelade bland annat att fornminnesområden ska markeras på plankartan med en sm-beteckning och att en bestämmelse ska bifogas till områdesbeteckningarna. Vanda Energi Ab vill att jordkablarnas placering beaktas.

Invånarna lämnade in 88 åsikter. Åsikterna gällde bland annat landskap, historia och kulturlandskap, natur och friluftsliv, trafik och parkering, nybyggande, funktioner som införs i området och



miljöstörningar. I åsikterna understöddes utvecklingen av Backasområdet, det trädgårdsliknande parkeringsområdet, mindre bostadsbyggande än vad som föreslagits i programmet för deltagande och bedömning, ökning av olika funktioner och de skatteinkomster som projektet medför i Vanda. Det fanns en oro över åkerlandskapen, att herrgårdsidyllen försvinner, naturen och djurlivet samt att trafiken ökar. I åsikterna önskades bland annat gång- och cykelvägar, familjebostäder i småhusen, små butiker, uteområden för hobbyverksamhet och verksamhet för alla. En del av åsikterna var sinsemellan motstridiga: man både gillade och ogillade mumin, de föreslagna funktionerna och bostadsbyggandet. Dessutom antog man att projektet både ökar och minskar det omgivande områdets värde och attraktivitet.

Den 26 november 2020 ordnade Vanda stad och markägaren samt konsulterna ett virtuellt möte för allmänheten. Mötet och inspelningen av mötet sågs av totalt 120 personer.

Åsikterna och kommentarerna har beaktats vid utarbetandet av detaljplaneförslaget. Man har bland annat sett till att viktiga vyer bevaras, landskapet hålls öppet, herrgårdsområdet kan användas av allmänheten också i fortsättningen och att asfaltsområden anpassas till landskapet. Djurens levnadsförhållanden tryggas genom planbestämmelser (bl.a. fåglar, fiskar, fladdermöss, pollinerande insekter). Antalet gång- och cykelvägar utökas, bland annat en friluftsled och cykelbana i Skrakabäckens riktning. Andelen nybyggande i bostadskvarteret har minskat betydligt jämfört med den andel som presenterades för allmänheten, och man har skapat en s.k. mänsklig skala med hjälp av gårdsbyggnader och radhus. I fråga om bostadsbyggnaderna lånar man följande element från Herrgårdsforsens formspråk: sadeltaken av tegel eller plåt och den traditionella byggstilen med fasader av trä eller renmurat tegel. I detaljplanebestämmelserna har man strävat efter att säkerställa mångsidiga användningsmöjligheter för området bland annat också möjlighet till "Fiskarsliknande verksamhet". Parkeringen förläggs till markplanet och anpassas till markytan. Det skulle vara svårt att placera en stor parkeringsanläggning i kulturlandskapet. Upplevelsecentrumets parkeringsområde anpassas till landskapet i form av en fruktträdgård. Trafikens inverkan har undersökts inom ett område som är mycket större än det egentliga planområdet medräknat det stadscentrumområde som den nya generalplanen möjliggör. Upplevelsecentrumets parkeringsområde är endast avsett för kortvarig kundparkering. Långvarig parkering kommer att begränsas med åtgärder som man kommer överens om med markägaren.

Myndigheternas samråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 19.10.2020.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2021 § 6

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) det 17.8.2021 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 512000, samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 51 Backas, 40 Övitsböle/Backas upplevelsecentrum läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Helsingin Osuuskauppa Elanto betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 440 €), sammanlagt 23 440 €.

Behandling:

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

Stadsplaneringsnämndens ledamot Mikko Merelä föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande motivering:

”Stadsstyrelsens ståndpunkt har inte beaktats, med hänvisning till stadsstyrelsens protokollsuttalande i januari, ”2. På grund av ökat kundparkeringsbehov och för att skydda personalparkeringen i Backasområdet behövs det förutsättningar för att bygga en centraliserad parkering för herrgårdsområdet, till exempel i anslutning till företagsområdet Leija eller köpcentret Jumbo.”

Stadsplaneringsnämndens ledamot Minna Räsänen understödde förslaget om återremittering.

Beslut:

Nämnden beslutade enhälligt att återremittera ärendet för beredning.

Det antecknades att stadsplaneringsnämnden lämnade in följande kläm i ärendet:

”Projektet ska behandlas i rask takt så att det livskraftiga projektet för området fås i gång.”

Det antecknades att De grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”De grönas grupp föreslår att det bostadsbyggande som planerats i grönområdet och som strider mot generalplanen ska avlägsnas.”

Utförda justeringar:

Det beräknade bilplatsbehovet för upplevelsecentrumet är 354 bilplatser. Under planeringen söktes olika alternativ till parkeringen, vilka granskades på nytt efter inlämningen.

I det första alternativet var parkeringsområdet en vidsträckt, rektangelformad parkeringsträdgård placerad på ett utfallsdike. Det konstaterades att en trädgårdsmässig lösning med fruktträd skulle vara en lämplig modell för ett parkeringsområde på denna plats, men den standardiserade formen och angivna storleken framstod som främmande.

Det andra alternativet var att placera parkeringen på parkeringsområdet för de växthus som tidigare funnits i området. Det konstaterades att körtrafiken genom upplevelsecentrumområdet till och från parkeringsområdet skulle äventyra säkerheten särskilt hos barnbesökare. Därför finns det skäl att placera parkeringen nära Övitsbölevägen.

I det tredje alternativet diskuterades ett parkeringshus. Det konstaterades att ett parkeringshus skulle utgöra ett främmande element i det kulturhistoriska landskapet. Parkeringshuset skulle också ständigt och varaktigt utgöra ett sikthinder från Övitsbölevägen mot det öppna landskapet. Om ett parkeringshus eller -område placeras någon annanstans än inom planförslagets område, skulle det förutsätta att en detaljplan med tillhörande utredningar också borde utarbetas för det andra området i fråga.



Lösningen för upplevelsecentrumets parkering var att bygga parkeringen i markplan, eftersom bilarna i det fallet utgör en del av landskapet endast ibland. Parkeringen i markplan utvecklades till att bättre passa in i landskapet genom att dela in den i tre delar, och få den att bättre följer kullens former. Mellan parkeringsdelarna finns en grönzon som infiltrerar dagvatten. Det föreslagna parkeringsområdet placeras nära Övitsbölevägen och påminner om en fruktträdgård, eftersom det ska planteras rikligt med blommande träd mellan bilplatserna. Ytmaterialet är inte asfalt. Det reserveras plats för abonnenter bussar längs med Övitsbölevägen.

Det beräknade bilplatsbehovet för bostadskvarteret är 105 bilplatser. Bilplatserna förlades också först mellan flervåningshusen, men det konstaterades att parkeringstrafiken stör funktionerna på den lugna gården och att trafikbuller "sipprar in" på gården mellan byggnaderna. Därför placerades de endast mellan Övitsbölevägen och bostadsbyggnaderna. Båda alternativen till bostadskvarteret parkeringsområde förutsätter planteringar längs med Övitsbölevägen, men på så sätt att vyerna från Övitsbölevägen mot åkerlandskapet bevaras.

Beskrivningen har kompletterats genom att mer omfattande beskriva trafikutredningen och parkeringslösningen, och uppgifterna om jordmånen har justerats inom Skrakabäckens verkningsområde.

Detaljplanekartan och -bestämmelserna har kompletterats bland annat vad gäller parkeringsområdets ytmaterial i kvartersområdet för servicebyggnader, och uppgifterna om jordmånen har justerats med planbeteckningar och en planbestämmelse.

Stadsmiljönämnden 12.10.2021 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) det 12.10.2021 daterade förslaget till detaljplan 512000 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 52 Backas/Backas upplevelsecentrum, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Helsingin Osuuskauppa Elanto betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 440 €), sammanlagt 23 440 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens vice ordförande Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutades och ersättaren Maiju Atzmon intog hennes plats vid sammanträdet.

Stadsmiljönämndens ledamot Anniina Kostilainen föreslog att detaljplaneförslaget återremitteras för ny beredning. Ledamoten Tuomas Mutanen understödde förslaget om återremittering.

Stadsmiljönämndens ledamot Mikko Merelä understödde stadsplaneringsdirektörens förslag.

Ordföranden konstaterade att det getts ett återremitteringsförslag som fått understöd, och man måste hålla omröstning om förslaget. Ordföranden föreslog följande omröstningsförfarande: de som



understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder att ärendet återremitteras röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 15 ja-röster (Linnakangas, Atzmon, Erkkilä, Hartikainen, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Karhu, Merelä, Rahkala, Suni, Tamminen, Virkamäki, Åstrand, Aura) och 2 nej-röster (Kostilainen, Mutanen). Ordföranden konstaterade att remitteringsförslaget förkastats. Behandlingen av ärendet fortsatte.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamot Soili Haverinen lämnade följande uttalande till protokollet som understöddes av den borgerliga gruppen samt Sannfinländarnas, Vänsterförbundets, Rörelse Nus och De grönas grupper.

”Backas är ett historiskt värdefullt område, vars särskilda karaktär ska skyddas noga vid byggandet av upplevelseparkerna. Det ökade parkeringsbehovet i området och de ökade trafikmängderna ska beaktas vid planläggningen av området norr om Övitsbölevägen för att säkerställa fridfullhet och smidig trafik i de närliggande bostadsområdena.

I planeringen av cykelbanan ska dessutom barnens säkerhet beaktas på de ställen där gångtrafiken korsar cykelbanan.

Det antecknades att SDP:s grupp lämnade in följande uttalande till protokollet:

”Parkeringsområdet för temaparken i Backasområdet är avsett för Backasområdets och temaparkens besökare och kunder. Kundparkering dygnet runt ska inte tillåtas i området. Parkeringen ska begränsas till temaparkens öppettider och öppettiderna för andra tjänster i herrgårdsområdet. Nattparkering ska förbjudas i planen.”

Det antecknades att De grönas grupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”Det finns ett klart behov av att utveckla området. Detaljplanen för Backas upplevelsecentrum är ändå alldeles för massiv både i förhållande till byggnadernas skala och de funktioner som placerats i området, och beaktar inte Backas kulturhistoriskt värdefulla herrgårdsmiljö. Det att detaljplanen strider mot generalplanen 2020 kan betraktas som särskilt problematiskt vad gäller planläggningen. I rekreatiomsområdet väster om Backas gård planeras byggande i omfattande grad. Utöver detta definierar generalplanebilaga 1 med rättsverkningar området som en värdefull kulturmiljö och ett kulturhistoriskt mycket värdefullt byalandskap. Detaljplanen respekterar inte dessa särdrag. Trafiklösningarna för Backas upplevelsecentrum är bristfälliga och utgår från den kraftigt ökade privatbilismen i området. Detta stöder inte Vandas ambitiösa planer för resurssmårhet.”

Stadsstyrelsen 25.10.2021 § 21

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 12.10.2021 daterade förslaget till detaljplan 512000 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 52 Backas/Backas upplevelsecentrum, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Helsingin Osuuskauppa Elanto betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 440 €), sammanlagt 23 440 €.

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.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 1.11.2021 § 20

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 12.10.2021 daterade förslaget till detaljplan 512000 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 52 Backas/Backas upplevelsecentrum, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Helsingin Osuuskauppa Elanto betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (3 440 €), sammanlagt 23 440 €.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet lade tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde till följande meningar i föredragningstextens sista stycke:

Upplevelsecentrumets parkeringsområde är endast avsett för kortvarig kundparkering. Långvarig parkering kommer att begränsas med åtgärder som man kommer överens om med markägaren.

Det antecknades dessutom att stadsfullmäktiges I vice ordförande Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Det ändrade förslaget godkändes.

Det antecknades att följande protokollsuttalanden lämnades i ärendet:

Stadsstyrelsens gemensamma protokollsuttalande:

”God tillgänglighet med kollektivtrafik till upplevelsecentrumet ska säkerställas. I det fortsatta arbetet ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att gång- och cykeltrafiken anvisas till naturenliga, smidiga och trygga leder. De leder som anläggs ska vara högklassiga, så raka och smidiga som möjligt både inom planeringsområdet och i den omedelbara närheten av området.

Dessutom föreslår stadsstyrelsen för den som genomför projektet en stark önskan om att det i området byggs så många familjebostäder som möjligt i området och främst bostäder som är avsedda för större familjer. Behovet kunde utredas med hjälp av en marknadsundersökning eller en tidig förhandsmarknadsföring.”

Protokollsuttalande av De grönas grupp:

”Det finns ett klart behov av att utveckla området. Detaljplanen för Backas upplevelsecentrum är ändå för massiv både i förhållande till byggnadernas skala och de funktioner som placerats i området, och



beaktar inte tillräckligt Backas kulturhistoriskt värdefulla herrgårdsmiljö som skyddas i generalplanen 2020.”

Stadsstyrelsens I vice ordförande Sade Tahvanainens protokollsuttalande:

”Att placera ett parkeringsområde i herrgårdsområdet är en ohållbar lösning. I den fortsatta beredningen av planen borde parkeringen genomföras som centraliserad parkering utanför herrgårdsområdet.”

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 10.11–9.12.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades 11 anmärkningar och en anmärkning som var försenad. Under framläggningstiden hölls ett möte för allmänheten 17.11.2021 via Teams, med 54 deltagare.

I anmärkningarna ville man också att en sådan trafikutredning undersöks, där Vandaspåran inte ingår och som också utreder andra trafikformer än biltrafik, och binder samman godkännandet av planen med beslutet om godkännandet av Vandaspåran. Man ville t.ex. också att upplevelseparken flyttas till tågstationens närhet, alla föreslagna parkeringsplatser avlägsnas och använda det nuvarande asfaltsområdet för parkering eller undersöka om parkeringen kan ordnas utanför detta planområde, bygga lägre bostadshus samt renovera de gamla byggnaderna utan tilläggsbyggande. I anmärkningarna var man bland annat bekymrad över att trafiken på Övitsbölevägen ökar, trygga gångvägar, buller från eventuella konserter som ordnas utomhus, att det värdefulla området med tanke på kultur och natur förstörs, djurens välbefinnande, utstakningen av cykelbanan, att landskapen i Sandbacka försvinner och den stora mängden nybyggnationer. Man misstänkte också att bostadsbyggandet inte följer generalplanen; att verksamheten som planförslaget tillåter inte är till nytta för invånarna; att nybyggandet förstör området och gör att de gamla byggnaderna inte syns; att områdets trivsel och rekreationsbruk försämras; att byggandet och flyttandet av Backasbäcken är ett hot för djuren och att invånarnas åsikter inte har beaktats.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 25.10.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 11 utlåtanden och 7 lämnades in.

Servicehelheten för stadsstruktur och miljö inom stadsmiljöns verksamhetsområde i Helsingfors understödde att området utvecklas till ett mångsidigt upplevelsecentrum och föreslog att man som ett kommunalt samarbete undersöker möjligheten till en ny broförbindelse över Vanda å.

HRT fäste uppmärksamhet vid planeringen av parkeringen för abonnerade bussar invid Övitsbölevägen, och det faktum att parkeringen inte ska försvåra HRT:s kollektivtrafikverksamhet.

HRM konstaterade att planändringen inte förutsätter att nya vattentjänster byggs eller att ledningar flyttas.

Vanda Energi sade i sitt utlåtande att om jordkablar måste flyttas ska flyttningskostnaderna ordnas enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal. Området kan anslutas till fjärrvärme via Övitsbölevägen och Ålandsvägen.



Ylästön kotiseutuyhdistys ry bekymrade sig över att trafiken ökar på Övitsbölevägen, särskilt på veckosluten, och över Backas anslutningar till huvudlederna, skyddet av Skrakabäckens naturvärden och djurliv samt bevarandet av Backas gårds särskilda karaktär och historiska identitet.

Vanda stadsmuseum konstaterade att fornminnesobjekten har märkts ut på ett ändamålsenligt sätt och den gällande detaljplanens skyddsbestämmelser och kulturhistoriska utredningar har beaktats. Områdets särdrag och särart har beaktats. Det är möjligt att trygga den nationellt värdefulla kulturmiljöns värden genom de lösningar som föreslagits. Nybyggnationen placeras så att man med hjälp av den kan stödja renoveringen och återanvändningen av de gamla byggnaderna.

Nylands NTM-central begärde att beskrivningen kompletteras med hur detaljplanen uppfyller den generalplan som styr planläggningen samt generalplanens mål, att dagvattenhanteringen beaktas som en helhet, vattenbelastningen i Vanda ås Naturaområde och dess verkningar på den tjockskaliga målarmusslan bedöms. Bostadskvarterets bullersituation ska också kompletteras och bland annat säkerställa att bostadslägenheterna öppnas upp mot den riktning där riktnivåerna för bullernivåerna uppfylls. NTM begärde också att komplettera bestämmelserna för förläggningen av konstruktionerna för hanteringen av dagvatten och hanteringen av dagvattnet i parkeringsområdena samt lägga till en bullerbestämmelse som gäller kontorslokalerna och stryka en mening ur bestämmelsen som gäller hanteringen av byggplatsvatten.

Elisa Abp, Mellersta Nylands räddningsväsendes affärsverk, Omakotiyhdistys Tammisto, Pakkalan asukasyhdistys och Vantaan ympäristöyhdistys lämnade inga utlåtanden.

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts i detaljplanebestämmelserna till följd av anmärkningarna.

Följande läggs till i bestämmelserna för P- och SR-områdena: *"Vid arrangemang av musikframträdanden som eventuellt hålls utomhus ska bullerspridningen utredas i förväg och **nödvändiga åtgärder ska vidtas för att minska olägenheterna från buller. Utomhuskonserter ska arrangeras, hållas och placeras så att de orsakar så lite bullerolägenheter som möjligt för områdets invånare, skola och daghem.**"*

På grund av utlåtandena har beskrivningen kompletterats och bestämmelserna har kompletterats och preciserats.

Beskrivningens punkt "1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen" kompletteras med två publikationer.

Beskrivningens punkt 3 Utgångspunkter /Utredning över förhållandena i planeringsområdet / 3.1.2 Naturmiljön kompletteras för vattendjurens del.

I beskrivningen i punkt 4.5 Detaljpanelösningens alternativ och motiveringar för den valda lösningen / Alternativa detaljpanelösningar och förhållande till generalplanen / Den valda lösningen i förhållande till generalplanen / Nybyggande / Bostadskvarter / Planlösningens motiveringar, hur detaljplaneförslaget och förslaget till detaljplaneändring beaktar generalplanen, samt bullerperspektivet kompletteras.

Beskrivningens punkt 5.4. Planens konsekvenser /5.4.2. Verkningar på naturmiljön kompletteras med planens inverkan på områdets vattendrag och vattendragens djurliv.

Till följd av utlåtandena har bestämmelserna kompletterats:

- Planbestämmelserna för AK-, AR-, AH-, P- och LPA-områdena kompletteras vad gäller konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet: Dagvatten:



"Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas."

- Bestämmelsen för LPA-, P- och SR-områdena om noggrannare hantering av parkeringsområdenas dagvatten: Gårdsplaner: *"Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filtrerande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare."*
- Bestämmelsen i P-kvartersområdet preciseras: Gårdsplaner: *"Parkeringsområdets körvägar ska bestå av stenmjöl eller motsvarande halvgenomsläpplig beläggning och parkeringsrutorna ska vara gräsarmerade."*
- Bestämmelsen för C- och SR-områdena om att beakta ljudnivån vid utomhuskonserter samt den maximala bullernivån i affärs- och kontorsrum: *"Vid arrangemang av musikframträdanden som eventuellt hålls utomhus ska bullerspridningen utredas i förväg och nödvändiga åtgärder ska vidtas för att minska olägenheterna från buller. Utomhuskonserter ska arrangeras, hållas och placeras så att de orsakar så lite bullerolägenheter som möjligt för områdets invånare, skola och daghem."* och *"Bullernivån i affärs- och kontorsrum får inte överskrida riktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq)-dagtid (kl. 07–22) 45 dB (A)."*
- Planbeteckningen wh, dagvattenområde, kompletteras med tilläggsbeteckningen *"Dagvattenområdet ska anläggas som en konstruktion ovan jord"*.
- Planbeteckningen wr, riktgivande dagvattenområde, kompletteras med tilläggsbeteckningen *"Det riktgivande dagvattenområdet ska anläggas som en konstruktion ovan jord"*.
- NTM:s föreslagna mening har strukits från dagvattenbestämmelserna.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller mark som ägs av Vanda stad och endast Ringhinsparken, delvis Övitsbölevägen och delvis Skrakaparken.

Stadsmiljönämnden 22.3.2022 § 6

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) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 512000 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 51 Backas/Backas upplevelsecentrum, som daterats 22.3.2022 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens vice ordförande Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslutades och ersättaren Maiju Atzmon intog hennes plats vid sammanträdet.



Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att en punkt c läggs till i beslutsförslaget:

”Nämnden beslutar också att en utredning om hur trafikarrangemangen fungerar i planområdet och dess närmiljö förs till stadsmiljönämnden senast ett år efter att det upplevelsecentrum som planen möjliggör har färdigställts och öppnats för allmänheten.”

Ändringsförslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att enligt det ändrade förslaget föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 512000 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 51 Backas/Backas upplevelsecentrum, som daterats 22.3.2022 förs till stadsfullmäktige för godkännande.
- c) Nämnden beslutade också att en utredning om hur trafikarrangemangen fungerar i planområdet och dess närmiljö förs till stadsmiljönämnden senast ett år efter att det upplevelsecentrum som planen möjliggör har färdigställts och öppnats för allmänheten.

Det antecknades att De grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”Invånarnas oro över riskerna i planen för Backasområdet är motiverad. Flera utlåtanden har lämnats i ärendet och i dem framgår tydligt vilka frågor som oroar invånarna. Staden har ändå i sitt svar förhållit sig likgiltigt till invånarnas oro. Invånarna har inte haft någon reell möjlighet att påverka i en situation, där den som genomför projektet tydligt dikterat villkoren för genomförandet av projektet. Detta är inte ett hållbart sätt att förverkliga invånarväxelvekan.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknades 1.4.2022.

Stadsstyrelsen 11.4.2022 § 28

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 512000 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 51 Backas/Backas upplevelsecentrum, som daterats 22.3.2022 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att följande protokollsuttalanden lämnades i ärendet:

Stadsstyrelsens gemensamma uttalande till protokollet:



”I området Herrgårdsforsen-Rosendal-Backas lider det brist på stora familjebostäder med 4–5 rum och kök. Invånarna önskar att de kan bo i området också när familjens storlek ökar. I nuläget måste de ofta flytta från området. Det behövs fler stora familjebostäder. Därför måste det i planläggningen för bostäder i Backasområdet och markanvändningsavtalen förutsättas att det byggs ett tillräckligt antal stora familjebostäder.”

De grönas protokollsuttalande:

”Planen för Backas upplevelsepark stöder sig i hög grad på utländsk turism. I den förändrade situationen i världen verkar det ursprungligen beräknade antalet utländska besökare vara svårt att nå och därför kan det planerade byggandet av upplevelseparken ifrågasättas. Planen och markanvändningsavtalen binder inte samman byggnadernas slutliga användningsändamål med upplevelseparken.

Vanda lider av ett stort utflyttningsöverskott och det är sannolikt att en orsak är bristen på lämpliga familjebostäder. Det skulle vara till Vandas fördel att få familjebostäder till Backasområdet. Det att högst 30 % av det totala antalet bostäder (st.) enligt markanvändningsavtalet får vara enrummare per bostadshus och minst 30 % ska vara trerummare eller större bostäder per bostadshus, garanterar inte att bostäderna blir tillräckligt stora.

Invånarnas oro över riskerna i planen för Backasområdet är motiverad. Flera utlåtanden har lämnats i ärendet och i dem framgår tydligt vilka frågor som oroar invånarna. Staden har ändå i sitt svar förhållit sig likgiltigt till invånarnas oro. Invånarna har inte haft någon reell möjlighet att påverka i en situation, där den som genomför projektet tydligt dikterat villkoren för genomförandet av projektet. Detta är inte ett hållbart sätt att förverkliga invånarväxelvekan.”

Stadsfullmäktige 25.4.2022 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 512000 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle, 51 Backas/Backas upplevelsecentrum, som daterats 22.3.2022.

Behandling:

Ledamoten Tuire Kaimio föreslog följande under behandlingen av ärendet:

”Jag föreslår att ärendet återremitteras för ny beredning. I planeringen ska man på ett realistiskt och trovärdigt sätt beakta andelen som kommer med personbil till området, och inte underskatta invånarnas oro över trafikens påverkan. Exempelvis kommer cirka 70 % med bil till Heureka även om det ligger precis intill järnvägen. Områdets nuvarande trafikproblem måste lösas innan upplevelsecentrumet byggs i området.”

Kaimios förslag om återremittering understöddes av ledamoten Sirpa Kauppinen.

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 Kaimios förslag om återremittering röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 57 ja-röster och 8 nej-röster, varvid ordföranden konstaterade att förslaget om återremittering förkastats.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att följande protokollsuttalanden lämnades i ärendet:

Protokollsuttalande av **Rörelse Nus** fullmäktigegrupp som understöddes av **kristdemokraternas** och **centerns** fullmäktigegrupper:

”Med hänsyn till områdets särdrag finns det många omständigheter där planeringen och byggandet av upplevelsecentrumet kan gå fel. Därför vill vi betona att områdets historiska miljö, naturen och andra särdrag ska beaktas särskilt väl både när det gäller nybyggandet, trafikförbindelserna och parkeringen. Dessutom ska särskild vikt fästas vid nybyggnadernas utseende.”

Samlingspartiets och SFP:s (borgerliga gruppen) gemensamma protokollsuttalande:

”Den borgerliga gruppen understöder Backasområdets utveckling och önskar Muminfamiljen välkommen till det nya upplevelsecentrumet. Vi delar ändå oron över säkerställandet av trafikens smidighet i området. Av denna anledning beslutade stadsmiljönämnden att en utredning om hur trafikarrangemangen fungerar i planområdet och dess närmiljö förs till nämnden senast ett år efter att det upplevelsecentrum som planen möjliggör har färdigställts och öppnats för allmänheten.”

Den socialdemokratiska fullmäktigegruppens protokollsuttalande som understöddes av **vänsterförbundets** fullmäktigegrupp:

”Den socialdemokratiska fullmäktigegruppen anser det som viktigt att kulturmiljöns värden i det nationellt sett värdefulla Backasområdet skyddas och att man följer upp att trafiken löper smidigt.

En utredning om hur trafikarrangemangen fungerar i planområdet och dess närmiljö förs till stadsmiljönämnden, stadsrumsnämnden och stadsstyrelsen senast ett år efter att det upplevelsecentrum som planen möjliggör har färdigställts och öppnats för allmänheten.

Trafikarrangemangens smidighet ska säkerställas redan i samband med byggandet av området bland annat genom att förnya Övitsbölevägens rondeller för att genomströmningen ska fungera smidigt.

Upplevelsecentrumets parkeringsområde är endast avsett för kortvarig kundparkering. Vid verkställandet av planen ska tjänsteinnehavarna se till att långvarig parkering begränsas med åtgärder som man kommer överens om med markägaren, på så sätt att nattparkering inte tillåts. Inom bostadsbyggandets bostadsfördelning ska antalet större familjebostäder utökas i tillräcklig utsträckning.”

De grönas fullmäktigegruppens protokollsuttalande:

”Trafiklösningarna för Backas upplevelsecentrum är bristfälliga och leder till att privatbilismen i området ökar. Detta stöder inte Vandas ambitiösa planer för resurssmårhet. Upplevelsecentrumets trafik riktar sig till ett mycket litet område, vars anslutningar är mycket begränsade. Redan i nuläget stockar trafiken sig ordentligt under rusningstid på Övitsbölevägen före Flygstationsvägens rondell när man kommer från Övitsböleålhålet. Den enda möjligheten att köra från Övitsböle är via Övitsbölevägen (österut eller västerut), och det finns inte heller någon smidig kollektivtrafikförbindelse varken österut/till Dickursby eller direkt till Helsingfors centrum. Enligt trafikutredningen skulle trafiken på Övitsbölevägen stocka sig ytterligare vid upplevelsecentrumet. Områdets biltrafik ska ledas så att Övitsbölevägen där trafiken lätt stockar sig, används så lite som möjligt. Säkerställandet av trafiksäkerheten kräver



hastighetsbegränsningar och övervakning att de följs eller trafikarrangemang som stöd för begränsningarna.

När det gäller parkeringen utanför planområdet bör man hitta en lösning som säkerställer att besökarna inte parkerar i de intilliggande bostadsområdena.

God tillgänglighet med kollektivtrafik till upplevelsecentrumet ska säkerställas.

I den fortsatta planeringen ska man fästa särskild uppmärksamhet vid att gång- och cykeltrafiken anvisas till naturenliga, smidiga och trygga leder. De leder som anläggs ska vara högklassiga, så raka och smidiga som möjligt både inom planeringsområdet och i den omedelbara närheten av området.

Vanda lider av ett stort utflyttningsöverskott och det är sannolikt att en orsak är bristen på lämpliga familjebostäder. Planläggningsområdet skulle vara särskilt lämpligt för familjebostäder. Enligt markanvändningsavtalet får högst 30 % av det totala antalet bostäder (st.) vara enrummare per bostadshus och minst 30 % ska vara trerummare eller större bostäder per bostadshus. Avtalsvillkoret garanterar inte att bostäderna som byggs är tillräckligt stora familjebostäder. Staden ska se till att de bostäder som byggs i Backas bidrar till att fördelningen av antalet rum gynnar Vanda på lång sikt.

Invånarnas oro över riskerna i planen för Backasområdet är motiverad. Flera utlåtanden har lämnats i ärendet och i dem framgår tydligt vilka frågor som oroar invånarna. Staden har ändå i sitt svar förhållit sig likgiltigt till invånarnas oro. Invånarna har inte ens på invånarmötena haft någon reell möjlighet att påverka i en situation, där den som genomför projektet tydligt dikterat villkoren för genomförandet av projektet. Detta är inte ett hållbart sätt att förverkliga invånarväxelvekan.”

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 22.3.2022
- Anmärkningar och svar 22.3.2022
- Utlåtanden och svar 22.3.2022
- Omröstningsrapport FGE 25.4.2022 § 20

Följande kompletterande material kan läsas på Vanda stads webbsidor

<https://beta.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/backaksen-kartanon-alueelle-elamyspuisto>

- 512000 Backas riktgivande plan, 19.5.2021,
- 512000 Backas miljöplan, 7.5.2021,
- 512000 Backas klimatneutralitetsutredning, 9.6.2021,
- 512000 Backas klimatneutralitetsutredning, 16.11.2020,
- 512000 program för deltagande och bedömning 26.5.2020,

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 3028975,
Merja Häsänen, detaljplanerare, tfn 050 3028958
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi