



Fastställande av byggförbud och förlängning av byggförbudens giltighetstid

VD/7673/10.02.06/2017

HP/TLA/LVA/TKA/AP/RKO/RLE/SRU/ET/HY-L/NW

Byggförbud är ett av de hjälpmedel som markanvändnings- och bygglagen tillhandahåller, som kommunerna kan använda bland annat när planen för ett område har föråldrats. Byggförbud kan utfärdas för den tid såväl generalplan, som detaljplan färdigställs. Genom byggförbud kan kommunen försäkra sig om att den miljö som planeras är tidsenlig och konkurrenskraftig.

I **Vanda** används byggförbud i områden, där markanvändningen förändras kraftigt, som till exempel Aviapolis och Vantaan Akseli.

I **småhusområden** där byggnadstrycket är högt försöker man genom byggförbud se till att markägarna behandlas jämnt och att värdena i den redan existerande miljön tryggas.

En del av de nuvarande byggförbuden upphör 29.10.2017. Av kartan i bilagan framgår de nuvarande områdena som omfattas av byggförbud och den tid byggförbudet är i kraft.

Fastställande av byggförbud inför generalplaneändring

Med stöd av 38 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen utfärda byggförbud i ett område när frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan för ett område har väckts. Byggförbudet är i kraft i högst fem år.

Ett nytt byggförbud utfärdas inför ändring av generalplan

Östra Vanda

I den norra delen av storområdet har omfattats av byggförbud inför ändringen av detaljplanerna och dessa har varit den maximala tiden i kraft. Dessa förbud har också förlängts i och med att planerna varit föråldrade. Tidtabellen för förnyelse av detaljplanerna preciseras i samband med arbetsprogrammet för år 2018. Markanvändningen i förbudsområdet kommer sannolikt att ändras i och med generalplanen.

Byggförbud i flera stadsdelar inom Korso och Björkby storområden inför uppgörandet av generalplan enligt bilagekartan nr 90004Y.

Fastställande och förlängning av byggförbud inför utvidgning eller ändring av generalplan

Med stöd av 53 § 1 mom.1 punkten i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen utfärda byggförbud i ett område när frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts. Med stöd av MBL 53 § 2 mom. gäller byggförbud i högst två år. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år i taget. Ett byggförbud som kommunen utfärdat för utvidgningen av ett planläggningsområde kan dock gälla i högst åtta års tid, men i övrigt finns ingen tidsgräns för byggförbudet. Undantag kan sökas från byggförbud.

Västra Vanda

Byggförbudet förlängs på område där det detaljplanerade området utvidgas eller ändras
Repgrändens byggförbudsområde, nr 90097R



Byggförbud för ändring av detaljplan. Detaljplanen för området strider mot generalplanen och översiktsplanen för Ring II (planskild anslutning mellan Vichtisvägen och Råtorpsvägen). Ansökan om detaljplaneändring av området har anhängiggjorts.

Aviapolis

Byggförbudet förlängs på två områden där det detaljplanerade området utvidgas eller ändras Brutuby, nr 90094R

Byggförbud inför utvidgning av detaljplan nr 400700 i Brutuby. I området finns en kulturhistoriskt värdefull byamiljö, för detta område bereds detaljplan. I väntan på generalpanelösning.

Skattmans byggförbudsområde, nr 90096R

Byggförbud för ändring av detaljplan på Skattmans område. Ett viktigt mål för Vanda stad är att utveckla området Skattmans till ett urbant och internationellt bostads- och företagsområde. Öppnandet av Ringbanan och stationen Aviapolis år 2015 samt färdigställandet av ändringsarbetena på Ring III, Flygstationsvägen och Dickursbyvägen kommer att öka markägarnas och fastighetsutvecklarnas intresse för området. Arbetet med att planera området Skattmans pågår. Prognosen är att detaljplanerna för området blir klara fram till år 2025.

Ett nytt byggförbud utfärdas för utvidgning eller ändring av detaljplan

Aviapolis byggförbudsområde, nr 90096R

Byggförbud i området kring Aviapolis stationsområde. Byggnadsarbetena i området har inletts. Detaljplanerna för området förnyas och två omfattande markanvändningsplaner bereds för området samt i anslutning till dessa en utredning om spårvägsförbindelse samt en trafik- och parkeringsplan. Det bedöms att de omfattande detaljplanearbetena blir klara fram till år 2025.

Dickursby

Byggförbudet förlängs inför utvidgning eller ändring av detaljplan

Vantaan Akselis byggförbudsområde, nr 90095R

Byggförbud för ändring av detaljplan på området Vantaan Akseli. Området hör till de viktigaste utvecklingsobjekten i Vanda Riktlinjerna för den nya markanvändningen i området har dragits upp i Vantaan Akselis planstommar 1 (nr 062200) och 2 (nr 062400). Man vill omvandla Sandbanan till gatuförbindelse mellan Ring III och Vitbäcksvägen. Behovet av ändrad markanvändning är under övervägande, inga planändringar är nu avhängiggjorda i området.

Keskos gamla industribyggnader ligger utmed Dickursbyvägen. Dessa byggnaders värde som byggnadsminnesmärke har utretts.

I kvarter 66205 vid Brunabergsvägen utarbetas för nuvarande en detaljplan. Byggförbud behövs för att man vid nybyggnation ska beaktas höjdlägena i terrängen och det viktiga skogsbrynet som en del av landskapet i det stora hela.

Den nuvarande servicestationstomten är belägen på grundvattenområde. Avlägsnandet av den nuvarande servicestationen inväntas och ingen ny station tillåts i området.

Stadsplaneringsnämnden 2.10.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att



- a) områdena som markerats på den bifogade kartan beläggs med byggförbud för uppgörande av generalplan i enlighet med 38 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2022.
- b) områdena som markerats på den bifogade kartan beläggs med byggförbud för utvidgning eller ändring av detaljplan i enlighet med 53 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2019.
- c) giltighetstiderna för de byggförbud som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/99) 53 § förlängs till 2.10.2019 på de områden som märkts ut på den bifogade kartan.
- d) beslutet ska följas med stöd av 202 § i markanvändnings- och bygglagen innan det vunnit laga kraft.
- e) protokollet justeras för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Behandling:

Stadsplaneringsdirektören ändrade sitt förslag så att punkterna a) och b) fastställs enligt markanvändnings- och bygglagen.

Beslut:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställs byggförbud för uppgörande av generalplan i enlighet med 38 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2022.
- b) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställs byggförbud för utvidgning eller ändring av detaljplan i enlighet med 53 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2019.
- c) giltighetstiderna för de byggförbud som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/99) 53 § förlängs till 2.10.2019 på de områden som märkts ut på den bifogade kartan.
- d) beslutet ska följas med stöd av 202 § i markanvändnings- och bygglagen innan det vunnit laga kraft.
- e) protokollet justeras för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Stadsstyrelsen 10.10.2017 § 22

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

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att

- a) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställs byggförbud för uppgörande av generalplan i enlighet med 38 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2022,
- b) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställs byggförbud för utvidgning eller ändring av detaljplan i enlighet med 53 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2019,
- c) giltighetstiderna för de byggförbud som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/99) 53 § förlängs till 2.10.2019 på de områden som märkts ut på den bifogade kartan, och att
- d) beslutet ska följas med stöd av 202 § i markanvändnings- och bygglagen innan det vunnit laga kraft.



Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Efter stadsstyrelsens beslut 10.10.2017 § 22 har det framgått att det beslut som fattades har fattats i strid med den nya förvaltningsstadgan. Enligt punkt 38 i 1 § i kapitel 9 i förvaltningsstadgan fattar stadsstyrelsen beslut om att utfärda byggnadsförbud för sådana områden, där uppgörande av detaljplan, ändring av detaljplan eller tomtindelning anhängiggjorts. Därför är det skäl att behandla ärendet på nytt i stadsstyrelsen och att föra det för behandling i stadsfullmäktige endast till de delar som beslutanderätten hör till stadsfullmäktige.

Stadsstyrelsen 13.11.2017 § 14

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) för stadsfullmäktige föreslå att det för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställs byggförbud för uppgörande av generalplan i enlighet med 38 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2022,
- b) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställa byggförbud för utvidgning eller ändring av detaljplan i enlighet med 53 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2019,
- c) förlänga giltighetstiderna för de byggförbud som utfärdats med stöd av markanvändnings- och bygglagen (132/99) 53 § till 2.10.2019 på de områden som märkts ut på den bifogade kartan, och att
- d) föreslå för stadsfullmäktige att beslutet ska följas med stöd av 202 § i markanvändnings- och bygglagen innan det vunnit laga kraft.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Stadsfullmäktige 13.11.2017 § 7

Stadsdirektörens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) för de områden som markerats på den bifogade kartan fastställa byggförbud för uppgörande av generalplan i enlighet med 38 § i markanvändnings- och bygglagen (132/99) fram till 2.10.2022,
- b) beslutet ska följas med stöd av 202 § i markanvändnings- och bygglagen innan det vunnit laga kraft.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Kartbilaga/Fastställande av byggförbud och förlängning av byggförbudens giltighetstid
- Kartbilaga/Det aktuella läget

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Tarja Laine, stadsplaneringsdirektör, tfn 050 3041921, [fornamn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanda.fi)

Lea Varpanen, planläggningschef, tfn 040 8470944, [fornamn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanda.fi)