



Detaljplaneändring 002352 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/LL/AP

Statens ämbetsverk på adressen Konvaljvägen 15 rivs. Ett kvarter för flervåningshus och ett daghem byggs i dess ställe. Utmed Konvaljvägen och Näckrosgränden placeras affärslokaler i markplan. På Konvaljvägen reserveras plats för gatuträd och på Näckrosgränden för en snabbspårvägslinje. Biblioteksparken utvidgas norrut till det nuvarande parkeringsområdet. Byggrätten för flervåningshus uppgår sammanlagt till 27 600 m²-vy och för daghem till 1 500 m²-vy. Exploateringstalet för AK-kvarteret blir e=2,17.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 61208 och 61209 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 61, Dickursby.

Ändringen gäller kvarteren 61209 och 61208 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 61, Dickursby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 61208 och 61209 i stadsdel 61, Dickursby.

Området ligger i Dickursby centrum, på adressen Konvaljvägen 15. I området ligger statens ämbetsverk och Dickursby bibliotek. Området gränsar i väster till Konvaljvägen och i norr till Näckrosvägen. I öster utgörs gränsen av Bokpasset och i söder av Näckrosgränden och Biblioteksparken. Det är cirka 300 meter till Dickursby station.

Den som ansöker om detaljplan

Senatfastigheter

Markägare

Senatfastigheter äger 1,5 ha och Vanda stad 1,7 ha av planområdet.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy medverkat som konsult anställd av Peab Oy vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för centrumfunktioner (C). För Vallmovägen, Konvaljvägen och Vitbäcksvägen har anvisats en riktgivande stomförbindelse inom kollektivtrafiken.

Detaljplaneändringen

Senatfastigheter, A-kruunu och Vanda stad ordnade en planerings- och tomtöverlåtelseävling 12.10.2017.

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:s och Peab Oy:s förslag valdes till vinnare av tävlingen, vilket antecknades för kännedom i stadsplaneringsnämnden 20.8.2018 och stadsstyrelsen 27.8.2018. Planläggningsarbetet har utförts enligt principerna för det vinnande tävlingsbidraget.



Statens ämbetsverk utmed Konvaljvägen i Dickursby centrum rivs. I dess ställe har man planerat ett kvarter för flervåningshus, AK och ett kvartersområde för närservice, PL, där ett daghem placeras. Våningstalet varierar från fyra till högst åtta. Den högsta byggnaden i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen har 12 våningar, den lägsta med fyra våningar placeras söder om daghemmet, intill stadshuset. I byggnadernas gatuplan placeras affärslokaler på Konvaljvägens och Näckrosgrändens sida.

Området ligger i innerstaden och är ett stort projekt att byggas på en gång. Därför har man genom planbestämmelser sett till att byggnadernas utformning och fasadbehandling delar upp dimensioneringen så att den blir mindre och passar in i en normal stadsstruktur. Till skillnad från en struktur med slutna kvarter fördelas byggnadsmassan i mindre partier där solen kan tränga in på innergården mellan en- och tvåvåningsbyggnadernas mellanrum också under de mörkaste årstiderna. Lamellerna har ytterligare fördelats i mindre delar med avseende på stadsbilden. Delarna avviker från varandra till sin höjd, sina material och färger. De går dessutom i skikt i förhållande till gatans kant, varvid gatufasaden ser ut att utgöras av en rad smala stadshus som är sinsemellan olika. Den sammanlagda byggrätten för flervåningshusen är 27 600 våningskvadratmeter och exploateringsstalet $e=2,17$. Av detta är andelen affärslokaler 1 480 våningskvadratmeter, därmed kvarstår 26 120 våningskvadratmeter för bostäder. För ett daghem i två våningar reserveras 1 500 våningskvadratmeter, $e=0,94$.

Kvartersområdet som reserverats för Dickursby bibliotek ändras delvis till en del av Biblioteksparken, eftersom parkeringsområdet förminskas. I den blivande parken anläggs också en daghemsgård.

I mitten av kvarteret med flervåningshus bildas en ny förbindelse, Näckrospasset, som är en fortsättning på Näckrostigen västerifrån till Biblioteksparken. Konvaljvägens gatuområde breddas för att kunna plantera gatuträd där. På Näckrosgränden förbereder man sig på en snabbspårväg.

Flervåningsbostadshusens parkering placeras under ett gårdsdäck, dit man kör via Näckrosvägen och också via Näckrosgränden medan byggandet pågår. I hallen under gårdsdäcket placeras också 16 bilplatser för daghemmets bruk. Daghemmets servicetrafik går enkelriktat via Biblioteksstigen och Näckrospasset. Angöringstrafiken använder det kvarstående parkeringsområdet vid biblioteket. Lösningen är en del av utvecklingen mot en tätare stadsstruktur i Dickursby centrum och medför cirka 700 nya invånare intill stationen.

Planområdets areal uppgår till 3,2 ha, den totala byggrätten är 37 400 m²-vy, varav andelen nybyggnation är 29 100 m²-vy och andelen av det befintliga biblioteket 8 300 m²-vy. Det totala exploateringsstalet $e = 1,16$.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.2.2018 och uppdaterades 28.9.2018.

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. Fem åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (27 500 m²-vy, cirka 450 bostäder).



Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Senatfastigheter och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbete tomtindelningen (3240 €), sammanlagt 13 240 € fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 1.4.2019 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002352 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbete tomtindelningen (3 240 €), sammanlagt 13 240 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.4.2019 § 19

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002352 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15, som daterats 1.4.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbete tomtindelningen (3 240 €), sammanlagt 13 240 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlagt 17.4–16.5.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.4.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och två inlämnades. Nylands NTM-central önskade preciseringar till planens bullerbestämmelser och HRM upptäckte motstridigheter i planbeskrivningens texter som behandlade vattentjänster och i den allmänna planen för vattentjänster.



Utförda justeringar

Justeringar har gjorts till följd av utlåtandena i planens bullerbestämmelser och i planbeskrivningens del som behandlar vattentjänster. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2019 § 20

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002352 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15, som daterats 10.6.2019 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 5.8.2019.

Stadsstyrelsen 12.8.2019 § 32

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

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002352 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15, som daterats 10.6.2019 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 26.8.2019 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002352 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 15, som daterats 10.6.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vänsterförbundets fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet som understöddes av Socialdemokratiska fullmäktigegruppen:

"Vid genomförandet av planen ska daghemmets lekgård byggas på så vis att parkområdet bevaras så enhetligt som möjligt."



Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 10.6.2019
- Utlåtanden och svar 10.6.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, områdesarkitekt, tfn, 050 3104267, forname.eftername@vantaa.fi

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 3029298, forname.eftername@vantaa.fi