



Detaljplaneändring 002340 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/ Fuxgränden

VD/11218/10.02.04.01/2016

TLA/VKA/MJA/MKU/LL/KW

Detaljplaneändringen möjliggör kompletteringsbyggande av flervåningshus i ett centralt kvartersområde i Håkansböle centrum. Byggandet gör det nuvarande utbudet av bostäder i området mer mångsidigt. Flervåningshusen byggs på parkeringstomterna till de flervåningshus som redan finns och i gatuområden som ändras till tomter. Bilplatserna placeras på gårdsplanerna och delvis i bottenvåningarna på de nya byggnaderna. Planändringen har tidigare varit under beslutsbehandling i stadsplaneringsnämnden 10.9.2018 § 13. Förslaget till detaljplaneändring har ändrats på initiativ av sökanden genom att utvidga området för detaljplaneändringen och ändra de tillåtna våningsarealerna, byggnadsarealerna och tomtindelningarna. Planen medför sammanlagt 36 210 m²-vy, av vilket 18 660 m²-vy utgörs av nybyggande. Exploateringstalet för AK-kvartersområdena blir $e = 2.78$.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 94001 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 94, Håkansböle.

Ändringen gäller kvarteren 94001-94003 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 94, Håkansböle, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 94001.

Området ligger i Håkansböle centrum och gränsar i väster till Håkansbölevägen, i norr till Fuxgrändens gatuområdes nordöstra kant, i öster till Hästhagsparken, i söder till kvarter 94004 och i sydväst till Fuxstigen.

Den som ansöker om detaljplanen

Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy och SATOkoti 3 Oy).

Markägare

Området ägs privat och av staden.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Schauman arkkitehdit och Ark'idea Oy deltagit i beredningen av planförslaget som konsulter.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1).

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen utförs på fastighetsägarens initiativ. Sökanden har för avsikt att bygga nya flervåningshus på parkeringsområdena till de flervåningshus som sökanden äger samt delvis på det nuvarande gatuområdet. Bilplatserna placeras på gårdsplanerna och delvis i de nya byggnaderna. De nya flervåningshusen utgör tillsammans med de existerande flervåningshusen ett slutet gårdsområde som skyddar mot trafikbuller och småpartiklar från trafiken, vilket dessutom minskar bullernivån i fasaderna mot norr på de existerande byggnaderna. Byggrätten för de existerande flervåningshusen ändras inte.



Detaljplaneändringen gäller också Fuxgrändens gatuområde, i vilket det anvisas nya gatuträd och ett grönområde som finns i den södra delen av området, i vars östra del, i området för den nuvarande sandplanen, det anvisas en parkering som betjänar ändringsområdet samt en gång- och cykelled.

Planlägningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad. Byggrätten i området är sammanlagt 36 210 m²-vy, av vilket 18 660 m²-vy utgör nybyggnation. Exploateringstalet i AK-områdena är sålunda $e=2.78$. Vid beaktande av LPA-området mitt i kvarteret är exploateringstalet $e=1.91$. Antalet invånare i detaljplaneområdet kan uppskattas vara 800–1 000 personer.

Förslaget till detaljplaneändring har ändrats från den föregående beslutsbehandlingen vad gäller byggnadsarealerna och bygggrätterna, på så vis att våningskvadratmetrarna sänks för tomterna 3, 4, 5 och 6 från 14 100 m²-vy till 12 410 m²-vy. Invånarparkeringen har ändrats när det gäller tomterna 3 och 4 från byggnadernas markplansvåning till gårdsplanens LPA-område, som har utvidgats inne i kvarteret och omformats. Detaljplanens ändringsområde har utvidgats i den södra delen till att omfatta en del av Hästhagens parkområde, där det finns en sandplan och träd. I detta område placeras delvis utvidgningen av LPA-området. Den del av parken som blir kvar förbinder sig sökanden att bygga till lekpark för invånarnas bruk enligt anvisningar från grönområdesenheten. Det gårdsgatuområde som finns i den östra ändan av Fuxgränden har utvidgats i något in på kvartersområden. Den del av Fuxgränden som ligger i den södra kanten av ändringsområdet har ansetts onödig som stadens gatuområde och anslutits till LPA-området.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 30.3.2017. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 24.5.2019 till följd av de ändringar som föreslagits av sökanden.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sammanlagt fem åsikter lämnades in, av vilka det finns sammandrag i planbeskrivningen.

Den 16 maj 2017 ordnades ett invånarmöte tillsammans med de övriga aktuella markanvändningsprojekten i Håkansböle.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller till viss del mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (18 660 m²-vy, cirka 300 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Sökanden ger en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Sato Oyj och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 euro) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen, grundavgift 930 euro + 9 x 330 euro för tilläggstomterna, sammanlagt 3 900 euro, fastställs.



Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002340 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Fuxgränden, som daterats 19.8.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Sato Oyj betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande tomtindelningen 3 900 €, sammanlagt 21 900 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.8.2019 § 18

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002340 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Fuxgränden, som daterats 19.8.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Sato Oyj betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (3 900 €), sammanlagt 21 900 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlagt 11.9–10.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 26.8.2019 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 10 utlåtanden och 7 lämnades in.

Utförda justeringar

Till följd av utlåtandena har en bestämmelse om bostädernas riktning lagts till i planbestämmelserna och den planbestämmelse som gäller bullerbekämpning i fråga om gårdsplaner har ändrats till att även gälla balkonger. Ljudisoleringskraven har flyttats till plankartan.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planredogörelsen

Detaljplaneändringens planbeskrivning har justerats till följd av de justeringar som gjorts i plankartan och -planbestämmelserna och beskrivningen har uppdaterats.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 12

**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 002340 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Fuxgränden, som daterats 4.11.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Markanvändningsavtalet som gäller detaljplaneändringen undertecknades 4.11.2019.

Efter stadsplaneringsnämndens sammanträde har en beteckning för exploateringstal som inte används på kartan strukits från planbestämmelserna som en teknisk justering medan en förklaring till en understreckad bestämmelse som fanns på kartan, men saknades i bestämmelserna, har lagts till.

Stadsstyrelsen 25.11.2019 § 23**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002340 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Fuxgränden, som daterats 25.11.2019, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.12.2019 § 18**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002340 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Fuxgränden, som daterats 25.11.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 25.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019
- Bullerutredning 18.10.2019



Vanda

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339,

Mari Jaakonaho, detaljplanearkitekt, tfn 050-3029411

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi