



Detaljplaneändring 002412 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken

VD/165/10.02.04.01/2019

TLA/VKA/MJA/MKU/LL/AP

Detaljplaneändringen möjliggör kompletteringsbyggande utmed Håkansbölevägen genom att ändra affärslokalernas kvartersområden och gatuområden till kvartersområde för flervåningshus. Planen medför våningsyta 7220 m²-vy, av vilket minst 130 m²-vy utgörs av affärslokaler. Effektivitetstalet för AK-kvartersområdet blir 1.62.

När planändringen är klar medför den cirka 140 bostäder för cirka 200 invånare. Av bostäderna är uppskattningsvis 29 % enrummare, tvårummare 39 % och trerummare 32 %. Utgående från våningsytan och den beräknade lägenhetsfördelningen är behovet av bilplatser enligt bestämmelserna cirka 70 bp.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 94030 och gatuområde i stadsdel 94, Håkansböle.

Ändringen gäller kvarteret 94030, en del av kvarteret 94031 och gatuområde i stadsdel 94 Håkansböle, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 94030 i stadsdel 94, Håkansböle.

Området ligger utmed Håkansbölevägen, cirka 600 m söderut från Håkansböle kärncentrum. Området gränsar i norr till Hästbrinken, i väster till Håkansleden och i söder till LPA-kvartersområdet.

Den som ansöker om detaljplan

Fastighetsaktiebolaget Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie

Markägare

Kvarteret 94030 och tomt 3 i kvarteret 94031 ägs av den som ansöker om planändring.

Planläggningsområdets gatuområden är huvudsakligen i Vanda stads ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Lunden Architecture Company medverkat som konsult vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen

Planändringsområdet utgör effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar.

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen möjliggör kompletteringsbyggande utmed Håkansbölevägen genom att bygga tre flervåningshus i kvarter 94030. Byggrätten uppgår till 7220 m²-vy, varav minst 130 m²-vy ska vara affärslokaler i gatuplan. I planändringsområdet byggs cirka 140 bostäder för cirka 200 invånare.

Bostadsbyggnadernas högsta tillåtna våningstal från norr är 8, 8 och 7 och dessutom en våning delvis under markytan i Håkansbölevägens gatuplan. Affärslokalerna placeras i första hand i markplanet i byggnaderna, i hörnet av Håkansbölevägen och Hästbrinken. Invånarparkeringen placeras i huvudsak inne i kvarteret i markplanet. En del av bilplatserna kan placeras i parkeringsanläggningen på Hingstvägen.



I samband med planändringen flyttas den gång- och cykelled som går genom planändringsområdet i östvästlig riktning och gång- och cykelbron som går över Håkansbölevägen rivs i enlighet med planerna för Vandabanan. En ny gång- och cykelväg anvisas i planändringsområdets södra del i Håkansbölevägens gatuplan. Planerna för Vandabanan beaktas i ändringen.

I den nuvarande detaljplanen placeras kvartersområden för affärslokaler i området (KL och KL(AL1)). Byggnaderna får enligt den gällande detaljplanen vara envåningshus, byggrätten i planändringsområdet är totalt 1000 m²-vy i den nuvarande detaljplanen. Söder om planändringsområdet på tomt 4 i kvarter 94031 finns i planändringsområdet en servitutsrättighet som tas bort i samband med fastighetsförrättningen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 20.5.2019.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex stycken 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 som medför ny bostadsvåningsyta (7090 m²-vy, cirka 140 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

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

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistöasakeyhtiö Hakunilan Metsätie och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.9.2019 § 8

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, som daterats 16.9.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistöasakeyhtiö Hakunilan Metsätie betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €,
- d) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 23.9.2019 § 27

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, som daterats 16.9.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €,
- d) justera och godkänna protokollet för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet

Behandling:

Det konstaterades att stadsstyrelsen enhälligt lade till en ny beslutspunkt:

- d) förplikta stadens tjänsteinnehavare till att hjälpa fastigheternas nuvarande hyresgäster att hitta ersättande lokaler som lämpar sig för verksamheten i fråga.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, som daterats 16.9.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €,
- d) förplikta stadens tjänsteinnehavare till att hjälpa fastigheternas nuvarande hyresgäster att hitta ersättande lokaler som lämpar sig för verksamheten i fråga,
- e) justera och godkänna protokollet för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.9–23.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.9.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 10 utlåtanden och 6 lämnades in.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandet av Nylands NTM-central har detaljplaneförslagets bestämmelser om bullerbekämpning i vistelseområdena preciserats så att de också gäller balkongerna. Dessutom har man lagt till en bestämmelse, enligt vilken man inte får placera balkonger på de delar av fasaden där medelljudnivån på dagtid överskrider 65 dB.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Beskrivningen har kompletterats med anledning av utlåtandet av Vanda stadsmuseum.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) det 4.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Det antecknades att man inom stadsplaneringens resultatområde har konstaterat att det finns behov att formulera ett tillägg om grönrum i detaljplaneförslagets planbestämmelse som gäller balkongerna. Planbestämmelsen bearbetas till dessa delar som en tjänstemannaberedning innan ärendet förs till behandling i stadsstyrelsen.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Markanvändningsavtalet som gäller detaljplaneändringen undertecknades 6.11.2019.

Planbestämmelserna har bearbetats i enlighet med stadsplaneringsnämndens beslut 4.11.2019 § 19, det vill säga en bestämmelse om grönrum har lagts till.

Stadsstyrelsen 25.11.2019 § 24

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och
- b) föra det 25.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.12.2019 § 19

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002412 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Hästbrinken, som daterats 25.11.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 25.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019
- Buller-, vibrations- ja stombullerutredning 13.8.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339,

Mari Jaakonaho, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9411

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi