



Detaljplaneändring 002333 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Mönkkönens hörn

VD/9499/10.02.04.00/2016
HP/TLA/RIK/TKO/MKU/LS/EA

Med detaljplaneändringen Mönkkönens hörn möjliggörs byggandet av ett bostadshus som innehåller affärsutrymmen. I samband med planändringen görs en tomtindelning och en ändring av tomtindelningen. På grund av utstakningen av Vandabanan blir en ca 90 m² stor del av tomten gatuområde. Den nya tomten har en storlek på 2890 m² och den får beteckningen AKR, kvartersområde för flervåningshus, radhus eller kopplade bostadshus. På tomten planläggs 2350 m²-vy för boende och 150 m²-vy för affärslokaler, totalt 2500 m²-vy. Byggrätten ökar med 1330,15 m²-vy från tidigare. Våningsytan för boende ökar med 1975,9 m²-vy och våningsytan för affärslokaler minskar med 806 m²-vy. Det nya tomtexploateringsstalet är 0,87. Våningstalen är III - IVu1/2. Planändringen möjliggör hem för ca 50 invånare. Planbestämmelsen om parkering möjliggör sammanlagt 30 parkeringsplatser. En markanvändning som är effektivare än den för omgivningen motiveras av utvecklingen av en urban gatubild längsmed Vandabanans spårvägslinje.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63104 samt gatuområdet i stadsdel 63, Bäckby. Ändringen gäller en del av kvarteret 63104 i stadsdel 63, Bäckby, i detaljplanen 630100 som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 63104.

Området ligger i Bäckby i Dickursbyvägens och Kaveldunsvägens korsning. Planändringsområdet avgränsas på tre sidor av de omkringliggande gatorna, Fräkenvägen, Dickursbyvägen och Kaveldunsvägen. På södra sidan avgränsas området av småhustomter.

De som ansöker om planändring

Bolaget Elementtiasennusliike H. Tournonen Oy och en privat markägare.

Markägare

Planändringsområdets tomt och jordregisterfastigheterna ägs av bolaget Elementtiasennusliike Tournonen Oy samt en privat markägare.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy deltagit i beredningen av planförslaget i egenskap av konsult åt dem som ansökt om planändring. Planarbetet har gjorts inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), på vilket det i första hand får byggas småhus.

I det utkast till generalplan 2020 som är under arbete och som var framlagt 18.2-29.3.2019 har området markerats med beteckningen AP (småhusdominerat bostadsområde) samt som zon för hållbar tillväxt och område för utveckling av gatubilden. En trafikförbindelse och en spårvägslinje har märkts ut vid Dickursbyvägen.



Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen möjliggör byggande av ett flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus. Tomten får AKR som beteckning för användningsändamål. Planändringen tillåter en byggnadsvolym på 2500 m²-vy, varav 2350 m²-vy är för boende och 150 m²-vy är för affärsutrymmen. Tomtexploateringsstalet blir $e = 0,87$.

Byggnaden är en kombination av ett långt parti med tre våningar och ett punktformat parti med fyra våningar vid korsningen. Lösningen möjliggör en kombination av småhus och låghus eller så kan byggnaden i sin helhet uppföras som ett låghus. För byggnaden har det bestämts lösningar som är typiska för småhusbyggande bl.a. sadeltak och upphängda balkonger på innergården, så att den passar in i den omgivande stadsstrukturen. Affärsutrymmet som avgränsar korsningsområdet påminner om den roll som Mönkkönens hörn har spelat i egenskap av välkänd affärsplats i området.

Lösningen gör att området blir tätare än tidigare. Vandabanans planerade linje passerar tomten och därför är det motiverat med ett effektivare byggande av området jämfört med den övriga omgivningen. Den nya byggnaden utvecklar Dickursbyvägens gatulandskap så att det blir mer urbant. Byggnadsmassan är lång och den skyddar gårdsområdet från gatubuller. Parkeringen har ordnats på gården som täckta bilplatser, en del som öppna platser på markplanet.

Det föreslagna gröneffektivitetstalet är 0,8. Tomten ska avgränsas med planteringar för att garantera insynsskydd för de sydliga småhustomterna. Området framför affärsutrymmet ska stenläggas.

Förfarande för deltagande och växelverkan

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

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. Tjugotvå åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planarbetet gäller privat mark och medför 2350 m²-vy ny bostadsvåningsyta för ca 50 invånare. Planen omfattar 150 m²-vy arbetsplatsbyggande (affärsutrymmen).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), totalt 11 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 4.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002333 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Mönkkönens hörn, 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 Elementtiasennus H. Touronen Oy och den privata sökanden betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 000 €), totalt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 11.11.2019 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 4.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002333 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Mönkkönens hörn, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att Elementtiasennus H. Touronen Oy och den privata sökanden betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 000 €), totalt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 27.11.2019–2.10.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. Med anledning av anmärkningen kompletterades beskrivningen med textavsnitt och bilder.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 11.11.2019 berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 9 utlåtanden och 7 lämnades in.

Utförda justeringar

Beskrivningen preciserades utgående från utlåtandena och anmärkningen och några textavsnitt lades till. Med anledning av NTM:s utlåtande preciserades en planbestämmelse.

Till följd av Vanda stadsmuseums utlåtande lade man till avsnitt om Stora Strandvägens RKY-objekt i beskrivningen. Med anledning av NTM:s utlåtande preciserades avsnittet gällande utgångsuppgifterna om buller.

Till följd av NTM:s utlåtande ändrades plankartans bestämmelse om bullervärdet 35 dB så att det omfattar alla fasader på gatans sida.

Anmärkningen resulterade i en precisering av beskrivningen bl.a. genom att utöka antalet alternativa planer som utarbetats om området under planprocessen samt områdesprofiler. Också ett textavsnitt om konsekvenserna för närlandskapet lades till.

Plankartan har inte ändrats med anledning av anmärkningarna.

Utöver de justeringar som utlåtandena och anmärkningen lett till har detaljplaneringens eget arbete resulterat i att planändringsförslagets parkeringsområde flyttats en meter längre norrut för att lindra brandbestämmelserna.



Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Planen gäller privat mark och genererar 2350 m²-vy bostadsvåningsyta, varav 1975,85 m²-vy är ny yta med boende för ca 50 invånare samt 150 m²-vy arbetsplatsyta som minskar från den tidigare ytan på 956 m²-vy till 806 m²-vy.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har först Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy och under nästa fas Sajucon Oy deltagit i beredningen av planförslaget som konsult för planändringens sökandeinstanser. Planen har gjorts upp inom staden.

Stadsplaneringsnämnden 12.5.2020 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökandena betalar ändringskostnaderna (10000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), totalt 11 000 €,
- c) det 12.5.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002333 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Mönkkönens hörn, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalen (2 st.) som hör till planändringen undertecknades 4.6.2020.

Stadsstyrelsen 15.6.2020 § 32

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljön:

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökandena betalar ändringskostnaderna (10000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), totalt 11 000 €, och
- c) föra det 12.5.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002333 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Mönkkönens hörn, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 24.8.2020 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 12.5.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002333 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 63 Bäckby / Mönkkönens hörn.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 12.5.2020
- Anmärkningar och svar 12.5.2020
- Utlåtanden och svar 12.5.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Ritva Kotilainen, tfn 050 310 4267, fornamn.efternamn@vantaa.fi
detaljplanearkitekt Terhi Kuusisto, tfn 050 302 9691, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)