



Detaljplaneändring 002202, 68 Björkhagen, Kurirgränden 3

2008/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/ATI/SAO/SRU/JPB/ALS

Genom planändringen uppdateras detaljplanen med en lösning som utgår från undantagsbeslut. Med planändringen ändras beteckningen från kvartersområde för fristående småhus (AO) till kvartersområde för flervåningshus och småhus (AKR).

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 68143 i stadsdelen 68, Björkhagen. Ändringen gäller kvarter 68143 i den detaljplan som upphävs. Detaljplaneändringen gäller två fastigheter: 92-68-143-7 och 92-68-143-8.

Området ligger mellan Trädgårdsvägen och Kurirgränden, söder om Dickursbyvägen.

Markägare

Planändringsområdet är i privat ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete. I planläggningsarbetet har man använt sig av de undantagslovsplaner som gjorts upp av markägarens konsult Arkitehtuuri Oy Lehtinen Mieltunen.

Ansökningar som bifogats till planen

As Oy Tikkurilan Tiara och As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy, ansökan om ändring av detaljplan nr. 002202 och 002203 (inkommit 21.5.2013).

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2). På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus och kopplade småhus. På området kan arbetslokaler som lämpar sig i boendemiljön tillåtas. Området ligger inom flygbullerzon m3 och kvarterets västra gräns inom flygbullerzon m2. Kurirgränden har betecknats som historisk väg. För Dickursbyvägen finns en reservering för snabbspårvagn.

Detaljplaneändringen

Planområdet är centralt beläget nära Dickursbyvägen, Tusbyleden och Ringväg II intill goda kollektiva trafikförbindelser. Syftet med planändringen är en effektivisering av markanvändningen i stadsdelen Dickursby samt en ökning av antalet invånare. Ett mer tätbebyggt område har aktualiserats i och med att effekten av flygbullret minskat.

Markägaren har redan byggt nybyggnaderna med stöd av undantagslov och bygglov år 2012 och 2014. De nya byggnaderna utgörs av tre radhus och ett lofthus (20 bostäder). Parkeringsområdena placeras i två delar vid den del av tomten som gränsar till gator. Jämfört med den gällande detaljplanen har områdets byggrätt ökat med 480 m²-vy. Den totala byggrätten på planändringsområdet är 1 684 m²-vy. Tomtexploateringsstalet för kvartersområdet för flervånings- och småhus (AKR) är e=0,35.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 9.9.2014. I Vanda stads invånartidning har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fyra åsikter inlämnades före 6.10.2014. Tre av dessa hade inga anmärkningar mot programmet för deltagande och bedömning eller mot det föreslagna planutkastet. I den åsikt som inlämnats av Vanda stads kommunalteknikcentral (6.10.2014) ingick en begäran om bullerutredning. Bullret har dock redan beaktats i byggnadernas placering samt i planbestämmelserna på det sätt som nämns i beskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet resulterar i 20 radhus- och lofthusbostäder som omfattar ny bostadsvåningsyta på 480 m²-vy.



Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal. De behövliga avtalen har gjorts upp och ersättningarna debiterats i samband med beslutet om undantag.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden As Oy Tikkurilan Tiara och As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy.
Avgiftsklass 1B fastställs (totalt 2 500 €).

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2014 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002202, 68 Björkhagen/Kurirgränden 3, som daterats 10.11.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 1B fastställs och det konstateras att sökanden As Oy Tikkurilan Tiara och As Oy Tikkurilan Kruunu/Mestarinikkarit Oy betalar ändringskostnaderna 2 500 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 17.12.2014–15.1.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 10.11.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Justeringar i planredogörelsen

Detaljplaneändringens planredogörelse har justerats i det avseendet att detaljplaneändringen godkänns av stadsfullmäktige.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 22.1.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002202, 68 Björkhagen / Kurirgränden 3, som daterats 10.11.2014 och justerats 9.2.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 9.2.2015 § 62

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

Stadsstyrelsen beslutar föra förslaget till detaljplaneändring 002202, 68 Björkhagen / Kurirgränden 3, som daterats 10.11.2014 och justerats 9.2.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 2.3.2015 § 37

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002202, 68 Björkhagen / Kurirgränden 3, daterat 10.11.2014. Beskrivningen för detaljplaneändringen har justerats 9.2.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Detaljplaneändringens beskrivning 10.11.2014. Beskrivningen har justerats 9.2.2015.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185,



Vanda

fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

Satu Onnela, detaljplanerare