



Detaljplaneändring 002147 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby / Gullbräcksvägen

KA/2655/10.02.04.01/2012
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/EA

I stället för radhus och mindre flervåningshus uppförs bostadshöghus i kvarteret mellan Gullbräcksvägen och Pyrolavägen. Byggnadernas höjd varierar mellan fyra till åtta våningar. Byggrätten växer från ca 5 700 kvadratmeter våningsyta till 17 990 kvadratmeter våningsyta. Byggrätten utökas med 12 253 m²-vy. Parkeringen placeras under ett gårdsdäck.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63172 samt gatuområde i stadsdel 63, Bäckby. Ändringen gäller en del av kvarteret 63172 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 63172 i stadsdel 63, Bäckby.

Området ligger i närheten av Dickursby centrum, intill K-market Yliveto. Området gränsar i söder till Gullbräcksstigen, i väster till Gullbräcksvägen och i norr till Ärtvägen. Fastigheterna som ska planläggas ligger på adresserna Gullbräcksvägen 5 och Ärtvägen 4.

Den som ansöker om planändring

NCC Rakennus Oy, för de kommande bolagens räkning.

Markägare

Fastighet 421-12-921 ägs av Asunto Oy Pajupelto och fastighet 63-172-4 ägs av Asunto Oy Kekorivit.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy medverkat som konsult för NCC vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1). Området reserveras i första hand för bostadshöghus.

Detaljplaneändringen

Södra delen av området ändras från kvartersområde för bostadshus till kvartersområde för bostadshöghus, AK. Den norra delen består redan av kvartersområde för bostadshöghus. Våningstalet växer till 4–7 från den nuvarande planens tre våningar. Byggrätten växer från ca 5 700 kvadratmeter våningsyta till 17 990 kvadratmeter våningsyta. Byggrätten utökas med ca 12 253 m²-vy. Kvartersområdets nya exploateringstal blir $e=1,57$.

I planändringsområdet byggs sex bostadshöghus om minst fyra våningar. De högsta byggnaderna ligger i östra delen av området, byggandet blir lägre och småskaligare i Gullbräcksvägens riktning. Parkeringen förläggs huvudsakligen under gårdsdäcket, dit infarten sker från Ärtvägen. Utöver parkeringen under gårdsdäcket placeras en del av bilplatserna, de s.k. besöksplatserna utmed gatan. Med anledning av detta utvidgas Ärtvägens gatuområde på kvartersområdets bekostnad.

Ändringen är en del av den större förändringen i Dickursby, där den ineffektiva utrymmes användningen ändras och området tätbebyggs på ett centrumlikt sätt. Projektet anknyter till planändring nr 002174 i samma kvarter, eftersom fastigheterna har ett sammanhängande gårdsdäck och parkering som koncentrerats under däcket.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 7.5.2012.

I enlighet med MBL 62 § har det i Vantaan Sanomat meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tio åsikter lämnades in. I åsikterna uppmärksammades placeringen av områdets fjärrvärmeledningar, vattenledningsnätet och byggandet av räddningsvägar. Dessutom konstaterades att det bör göras en byggnadshistorisk utredning av de nuvarande byggnaderna. Privatpersoner ansåg att byggandet utmed Gullbräcksvägen är alltför högt och anmärkte om de stora trafikmängderna och områdets grundvattensituation.



Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).
Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (12 253 m²-vy, ca 230 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalen undertecknades 23.6.2015.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden NCC Rakennus Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (13 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002147 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Gullbräcksvägen, som daterats 16.3.2015, 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 NCC Rakennus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.3.2015 § 22

Stadsdirektörens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002147 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Gullbräcksvägen, som daterats 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden NCC Rakennus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.4–15.5.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.3.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes från tre håll, varav ett utlåtande inlämnades av Vanda stadsmuseum. Man hade ingenting att anmärka på i utlåtandet.

Utförda justeringar

Det har gjorts en teknisk justering i planbestämmelserna, där bestämmelsen som rör gatuområdet har flyttats till rätt plats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Beskrivningen av detaljplaneändringen har justerats till följd den tekniska justeringen i planbestämmelserna.



Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002147 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Gullbräcksvägen, som daterats 16.3.2015 och justerats 1.6.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.8.2015 § 24

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

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) ge svar på utlåtandet i enlighet med bilagan, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002147 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Gullbräcksvägen, som daterats 16.3.2015 och justerats 1.6.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.8.2015 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002147 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Gullbräcksvägen, som daterats 16.3.2015 och justerats 1.6.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivningen av detaljplaneändringen 16.3.2015, justerad 1.6.2015
- Utlåtanden och svar 1.6.2015
- Avtal för byggande av kommunal teknik, detaljplaneändring nr 002147 Asunto Oy Kekorivit, 23.6.2015
- Avtal om byggande av kommunal teknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område, detaljplaneändring nr 002217 Asunto Oy Pajupelto, 23.6.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 8392 6185
detaljplanerare Seppo Niva, tfn 8392 8044
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi