



Detaljplaneändring 002241 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 91 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen

VD/2020/10.02.04.01/2014

HP/TLA/ATI/VKA/JKÖ/MHO/SRU/JB/KW

Västerkulla kompletteringsbyggs genom ändra delar av parkeringsområdena i hörnet av Målsnörsvägen och Råbyplansvägen till kvartersområden för flervåningshus, i vilka det byggs omkring 90 bostadsrättsbostäder eller fritt finansierade bostäder. Stadsdelsgränsen ändras, så att Hinderparken ansluts till att utgöra en del av Råby.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 91002 och 91004, en del av kvarteret 91003 och gatuområden i stadsdel 91, Västerkulla samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 95, Råby. Ändringen gäller kvarteren 91002 och 91004, en del av kvarteret 91003 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 91 Västerkulla, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 91003, **ändringen av tomtindelningen** gäller en del av kvarteren 91002 och 91003.

Området ligger utmed Målsnörsvägen, söder om Råby idrottspark.

Den som ansöker om detaljplanen

VAV Asunnot Oy

Markägare

Sökanden äger kvartersområdena, Vanda stad äger gatu- och rekreationsområdena.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete. VAV Asunnot Oy, TA Yhtiöt Oy och som deras konsult Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy har deltagit i beredningen av planens bakgrundsmaterial.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är Västerkulla ett sekundärcentrum för centrumfunktioner (c) medan kvartersområdena i planläggningsområdet är effektivt bostadsområde (A1).

Detaljplaneändringen

Delar av parkeringsområdena och gatuområdet i hörnet av Målsnörsvägen och Råbyplansvägen ändras till kvartersområden för flervåningshus (AK), i vilka det på tomterna 91002/5 och 91003/11 som bildas kan byggas fem- och nio våningshus för cirka 150 invånare. Både för de nuvarande bostäderna och de bostäder som byggs tillämpas miniminormen 1 bilplats/130 m²-vy som är miniminormen för god servicenivå när det gäller parkering i centrumområden. Det allmänna parkeringsområdet på vändplatsen i Råbyplansgrändens gatuområde ändras till kvartersområde för flervåningshus bilplatser (LPA) och till en del av parkeringstomt 91003/12. På Hinderstigen möjliggörs servicekörning som betjänar de bostadstomter som gränsar till Hinderstigen. De fästningsanläggningar från första världskriget som ligger i Hinderparken och i kvarteret 91004 och är fasta fornlämningar som fredats enligt lagen om fornminnen (295/1963), anvisas som skyddade områden (sm). Stadsdelsgränsen ändras, så att Hinderparken ansluts till att utgöra en del av Råby.

Planändringsområdet har en areal på omkring 8,9 ha. Den nya totala byggrätten för området uppgår till sammanlagt 36 390 m²-vy, av vilket 6 350 m²-vy utgör en ökning av byggrätten. Området har exploateringsstalet $e=0,94$. I bostadsbyggnaderna får utöver den byggrätt som anvisas byggas gemensamma utrymmen som betjänar boendet och motsvarande i kvarteret 91003 affärs- och servicelokaler.

Deltagande och växelverkan

Planändringsarbetet har bifogats till stadsplaneringens arbetsprogram våren 2014, som publicerats i det nummer av Vanda stads invånartidning som delades ut till alla hushåll i Vanda 15.3.2014. Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.5.2014.



I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. I ärendet inlämnades sammanlagt sex åsikter och myndighetsställningstaganden, av vilka det finns sammandrag i planredogörelsen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats i fge 22.9.2014).

Planläggningsarbetet riktas delvis till mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (6 350 m²-vy, cirka 90 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal som undertecknades 27.9.2016. Genom avtalet förutsätts det att de nya bostäderna byggs som bostadsrätts- eller fritt finansierad produktion.

Stadsplaneringsnämnden 9.5.2016 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002241 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen, som daterats 9.5.2016, 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 sökanden VAV Asunnot Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 250 €), sammanlagt 12 250 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.5.2016 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002241 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen, som daterats 9.5.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och det konstatera att sökanden VAV Asunnot Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 250 €), sammanlagt 12 250 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamöter Arja Niemelä och Sirpa Pajunen avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.6–18.8.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Ett utlåtande begärdes och två inkom. Utöver det utlåtande som man hade begärt av Vanda stadsmuseum och som lämnades in, inkom också ett utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland. Utlåtandena har inte gett upphov till några justeringar i förslaget till detaljplaneändring.



Utförda justeringar

Med anledning av en korrekturläsning av planläggningshandlingarna har justeringar gjorts i byggrättsbeteckningarna samt planbestämmelserna för tomterna 1 och 2 i kvarteret 91003, så att omfattningen på byggrätten inte ändras. Områdets markägare har hörts om justeringen och godkände de utförda justeringarna. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 12.9.2016 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002241 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen, som daterats 12.9.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 3.10.2016 § 20

Förslag framlagt 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 att
- b) för förslaget till detaljplaneändring nr 002241 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen, som daterats 12.9.2016, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Arja Niemelä avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.10.2016 § 10

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002241 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 1 Västerkulla, 95 Råby/Målsnörsvägen, som daterats 12.9.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 12.9.2016
- Utlåtanden och svar 12.9.2016 / 002241
- Markanvändningsavtal/Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om byte av outbrutet område/VAV Asunnot Oy/Detaljplaneändring nr 002241, 27.9.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Närmare information: Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 8392 2684
Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 8392 2261
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi