



Detaljplaneändring 002312 och ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11

VD/5863/10.02.04.01/2016
HP/LVA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

I **Dickursby** centrum, utmed Dickursstråket genomförs en planändring som möjliggör byggandet av en ny bostads- och affärsbyggnad i stället för en gammal byggnad i dåligt skick. Den nya byggnaden är som högst åtta våningar mot Vallmovägen och tre våningar mot Dickursstråket. Parkeringen placeras under ett gårdsdäck. Byggrätten växer från nuvarande cirka 3 250 kvadratmeter våningsyta till 9 650 kvadratmeter våningsyta. Bostadsvåningsytan är 9 200 kvadratmeter våningsyta, utöver vilket det mot Dickursstråket i gatuplanet kommer affärslokaler på 450 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet e , är 2,2.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 61118 samt gatuområde, i stadsdel 61, Dickursby. Ändringen gäller en del av kvarteret 61118 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 61118 i stadsdel 61, Dickursby.

Området ligger i Dickursby centrum, utmed gågatan på adressen Dickursstråket 18 och Vallmovägen 11. I byggnaden finns nuförtiden bl.a. Suomalainen kirjakauppa. Tomten gränsar i norr till Dickursstråket, i väster till Violvägen, i söder till Vallmovägen och i öster till en granntomt.

Den som ansöker om detaljplanen

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6.

Markägare

Området är i privat ägo. Vanda stad äger Violvägens gatuområde.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy medverkat som Lapti Oy:s konsult vid beredningen av planförslaget.

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplaneändringen

Fastighetsägaren har ansökt om en planändring, som möjliggör byggandet av en ny bostads- och affärsbyggnad i stället för den gamla byggnaden, eftersom den gamla byggnadens grunder har gett efter och konstruktionerna är skadade. Ett tidigare kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). Våningstalet ökar från nuvarande fyra till högst åtta. Den nya byggnaden är som högst mot Vallmovägen och sjunker till en och tre våningar mot Dickursstråket. På så vis skuggar byggnaden inte gågatan utmed Dickursstråket i för stor utsträckning.

Violvägen ändras till gång- och cykelväg som möjliggör servicekörning. Samtidigt ansluts en 2,5 meter bred remsa av en flervåningshustomt till Violvägens gatuområde.

Byggrätten växer från nuvarande cirka 3 250 kvadratmeter våningsyta till 9 650 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet e , = 2,2. Bostadsvåningsytan är 9 200 kvadratmeter våningsyta, utöver vilket det mot Dickursstråket i gatuplanet kommer affärslokaler på 450 kvadratmeter våningsyta. Parkeringen placeras under ett gårdsdäck i kvarteret.

Stadens målsättning är att få fler bostäder till Dickursby och att åstadkomma ett levande stadscentrum med en mångsidig service. Särskild uppmärksamhet fästs vid stadsbilden och det offentliga stadsrummet.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 15.6.2016.

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. Sex åsikter lämnades in. Grannfastigheten As Oy Tikkurilan Unikkotie 14 oroad sig för byggnadsarbetenas inverkan på grundvattnet höjd och husets grundvalar på träpålar.



Vanda Energi meddelade att bolaget behöver ett transformatorutrymme i fastigheten, som ska ligga på Vallmovägens sida.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (ca 7 000 m²-vy, ca 185 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 20.2.2017.

Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 11

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002312 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11, som daterats 21.11.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden As Oy Tikkurilan Asematie 6 betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 185 euro), sammanlagt 11 185 euro,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.11.2016 § 23

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002312 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11, som daterats 21.11.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden As Oy Tikkurilan Asematie 6 betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 185 euro), sammanlagt 11 185 euro,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 14.12.2016–12.1.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. HRM:s utlåtande hade man ingenting att anmärka om.

Utförda justeringar

Ett skrivfel i planbeteckningarna och bestämmelserna har korrigerats (krs-m² har korrigerats till k-m² i den finska texten, båda är m²-vy på svenska). Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 17.2.2017 för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås utförs och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002312 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11, som daterats 21.11.2016 och justerats 27.2.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande



Stadsstyrelsen 27.2.2017 § 33

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002312 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11, som daterats 21.11.2016 och justerats 27.2.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Stadsfullmäktige 6.3.2017 § 21

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002312 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Vallmovägen 11, som daterats 21.11.2016 och justerats 27.2.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 21.11.2016, justerad 27.2.2017
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik och B. Föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 / Detaljplaneändring nr 002312, 20.2.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 8392 8044

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi