



Detaljplaneändring 002299, 61 Dickursby, Konvaljvägen 34-36

VD/10971/10.02.04.01/2015
HP/TLA/LVA/ATI/CÖL/SRU/JB/ET/KW

Genom planändringen förnyas en del av ett bostadskvarter alldeles intill Dickursby centrum. Två flervåningshus rivs och i stället byggs effektivare bostadsbyggande. Kvarteret utgör en del området för gångtrafik i Dickursby, som i gatuplan kantas av affärslokaler och för med sig nya bostäder på en bra plats och på gångavstånd från servicen i Dickursby centrum och tågstationen. De nya byggnaderna är som högst i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen där de är sju våningar medan de är fem våningar inne i kvarteret. Parkeringen placeras under ett gårdsdäck. Byggrätten för området stiger från nuvarande 3 800 kvadratmeter våningsyta till 8 000 kvadratmeter våningsyta. Bostadsvåningsytan är 7 750 kvadratmeter våningsyta, dessutom finns affärslokaler på 250 kvadratmeter våningsyta i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 61136 samt gatuområde, i stadsdel 61, Dickursby. Ändringen gäller en del av kvarteret 61136 i den detaljplan som upphävs.

Området är beläget i stadsdelen Dickursby, i korsningen av Konvaljvägen och Näckrosvägen.

Den som ansöker om detaljplan

VVO Vuokratalot Oy

Markägare

Området ägs av en privat markägare.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy medverkat som VVO-vuokratalot Oy:s konsult vid beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

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

Detaljplaneändringen

I planläggningsområdet planeras fem våningshus och mellan dessa ett gårdsdäck, under vilket bilplatserna placeras. Genom planen förtätas Dickursby centrumområde och skapas en urban stadsbild. Byggnaderna ligger utmed Konvaljvägen och Näckrosvägen och bildar ett urbant gaturum. I korsningen av gatorna och utmed Konvaljvägen placeras en affärslokal. Inne i kvarteret placeras byggnaderna något glesare, såsom det traditionellt har byggts i Dickursby. Parkeringsdäcket binder ändå samman helheten. De gårdspartier som ligger i marknivå planeras. Bostäderna i första våningen öppnar sig med terrasser mot gårdsdäcket och i riktning mot Violstigen. På insidan av kvarteret öppnar sig också basturna med terrasser. Byggrätten i planen stiger från 3 800 kvadratmeter våningsyta till 8 000 kvadratmeter våningsyta, av vilket 250 kvadratmeter våningsyta utgörs av affärslokaler. Exploateringstalet är $e=1.25$. Bilplatserna för bostäder blir 1 st./130 m²-vy, och för affärslokaler 1 st./60 m²-vy. De flervåningshus i området som är byggda år 1969 rivs. Byggnaderna är i relativt dåligt skick. Kvarteret utgör en del området för gångtrafik i Dickursby, som i gatuplan kantas av affärslokaler och för med sig nya bostäder på en bra plats och på gångavstånd från servicen i Dickursby centrum och tågstationen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.3.2016.

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. Sjutton skriftliga och muntliga åsikter lämnades in om planen. Följande teman lyftes fram i åsikterna:

- Husen utmed gatorna är en bra lösning - det är bra att få affärslokaler i markplanet på Konvaljvägen.
- Konstruktionen på gårdssidan måste fås mer öppen - grannarnas utsikt skymms.



- Våningshöjderna måste sänkas.
- Gårdsdäckets slutna karaktär gentemot grannarna väcker betänkligheter.
- De nya byggnaderna passar inte till stilen in i miljön. När det gäller fasadfärgerna och fasadernas artikulering samt takformerna bör man hämta exempel från de omgivande bostadsvåningshusen.

Det område som hörts i programmet för deltagande och bedömning omfattade också kvarteren 61300 (delvis) och 61303 norr om Näckrosvägen. Planläggningsområdet minskades efter detta till att endast omfatta de tomter söder om Näckrosvägen som ägs av VVO. Indelningen gjordes, eftersom det för de nordligare delarna började göras en byggnadshistorisk utredning, och det inte ansågs nödvändigt att fördröja den plan som leder till nybyggande under den tid som utredningen gjordes.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterats och justerats FGE 22.9.2014).

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta i centrum (ca 4 000 m²-vy).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalet ska undertecknas vecka 17.

Stadsplaneringsnämnden 19.12.2016 § 8

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002299, Dickursby/Konvaljvägen 34-36, som daterats 19.12.2016, 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 ändringskostnaderna på 10 000 euro betalas av sökanden VVO Vuokratalot Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 9.1.2017 § 13

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002299, Dickursby/Konvaljvägen 34-36, som daterats 19.12.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att ändringskostnaderna på 10 000 euro betalas av sökanden VVO Vuokratalot Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 1.2-2.3.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. I anmärkningen konstaterar invånarna i As. Oy Lumpeenkukka att våningshöjden på grannarnas våningshus, som är 3-4 våningar, måste beaktas för att invånarnas trivsel ska bestå.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes av HRM, Vanda stadsmuseum och Vanda Energi, vilka alla gav utlåtande. HRM uttryckte önskemål om att det sätt på vilket den preliminära planen för vattentjänster presenteras ska kompletteras. Vanda Energi vill att jordkablarnas läge beaktas och föreslår en placering för en fastighetstransformator.

Utförda justeringar



Smärre justeringar har gjorts planbestämmelserna och redogörelsen till följd av utlåtandena och åsikten. Den preliminära planen för vattentjänsteri redogörelsen har uppdaterats. I planbestämmelserna har en bestämmelse lagts till om gårdsdäcket yttervägg. De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBF 32 § hörts separat om justeringen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 19.4.2017 § 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,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002299, Dickursby/Konvaljvägen 34-36, som daterats 19.4.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 24.4.2017 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002299, Dickursby/Konvaljvägen 34-36, som daterats 19.4.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 8.5.2017 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002299, Dickursby/Konvaljvägen 34-36, som daterats 19.4.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 19.4.2017
- Anmärkningar och svar 19.4.2017 / 002299
- Utlåtanden och svar 19.4.2017 / 002299
- markanvändningsavtal / Detaljplaneändring nr 002299, 28.4.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Carina Ölander, detaljplanerare, tfn 8392 2478
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi