



Detaljplaneändring 002262 och tomtindelning, 62 Ånäs/Gammelkulla

VD/9452/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/NIS/ET/JB/KW

Ett parkområde som är **utarrenderat för odling** ändras till kvartersområde för bostadsbyggnader och närrekreationsområde. Den totala byggrätten för kvartersområdet för bostadsbyggnader är sammanlagt 5 160 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 62204 samt gatu-, rekreations- och vattenområden i stadsdel 62, Ånäs.

Ändringen gäller gatu-, rekreations- och vattenområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 62204, i stadsdel 62, Ånäs.

Området ligger sydost om korsningen mellan Kornvägen och Vitbäcksvägen. Kervo å går öster om området

Den som ansöker om detaljplan

Bernt Weck

Markägare

Området är huvudsakligen privatägt (Bernt Weck). Kervo åstrand ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Sisco Oyj medverkat som markägarens part samt arkitektstudio Tuomas Niemi Oy och arkitektitoimisto Jorma Toivonen som Sisco Oyj:s konsulter, vid beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3) och ett område för närrekreation (VL). En riktgivande friluftsled har markerats utmed Kervo å. Planändringsområdet ligger på ett grundvattenområde. Det har i generalplanen betecknats som ett område som är värdefullt med avseende på landskapet.

Detaljplaneändringen

Ett parkområde som är utarrenderat för odling ändras till kvartersområde för bostadsbyggnader och närrekreationsområde. Samtidigt uppdateras förlängningen av Vitbäcksvägens gatuområde till att motsvara översiktsplanen för gatans förlängning. Planändringsområdet ligger i influensområdet för Dickursby centrum och är kollektivtrafikmässigt lättillgängligt. Det bostadsbyggande som planerats för området utgörs av högst tvåvåningshus. Den totala byggrätten i kvartersområdet för bostadsbyggnader kommer att vara 5 160 m²-vy. Exploateringsstalet för kvartersområdet för bostadsbyggnader är cirka $e=0,25$. Kervo åstrand bevaras som offentligt rekreationsområde. En riktgivande friluftsled har markerats för rekreationsområdet, vilken motsvarar utkastet till översiktsplan för området. Genom bostadsområdet har anvisats en allmän gångförbindelse från Halmstrået till Kervo åstrand.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 30.3.2015.

I enlighet med MBL 62 § har man i Vanda stads invånartidning meddelat att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sju skriftliga åsikter lämnades in. Utöver detta har muntliga åsikter framförts per telefon och på plats vid möten med planeraren.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalet ska undertecknas 28.4.2017.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Bernt Weck och det kommer att föreslås för stadsstyrelsen att avgiftsklass 3 (10 000 euro) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro, fastställs.



Stadsplaneringsnämnden 16.1.2017 § 6

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002262 och förslaget till tomtindelning, 62 Änäs/Gammelkulla, som daterats 16.1.2017, 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 Bernt Weck betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.1.2017 § 30

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002262 och förslaget till tomtindelning, 62 Änäs/Gammelkulla, som daterats 16.1.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Bernt Weck betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 1.2–2.3.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.1.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes utlåtanden av fem utlåtandegivare och tre lämnades in. HRM konstaterar i sitt utlåtande att avloppsnätet 1200 B är på fel ställe i redogörelsen. Likaså förekommer det brister i den preliminära planen för vattentjänster.

Vanda stadsmuseums utlåtande krävdes att fornminnesområdet markeras på plankartan.

NTM-centralen i Nyland ville att anslutningen till kulturmiljön ges en noggrannare beskrivning, bullerbestämmelserna ändras, den områdesbegränsning som gäller förörenade markområden utvidgas, jordvärme förbjuds och statusen för underjordiska ledningar markeras på kartan.

Utförda justeringar

Till följd av utlåtandena har redogörelsen justerats, bullerbestämmelserna i planen ändrats och en bestämmelse som förbjuder jordvärme lagts till. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012).

Planarbetet medför ny bostadsvåringsyta (5 160 m²-vy, ca 84 bostäder), av vilka 13 st. byggnadsplatser för småhus.

Stadsplaneringsnämnden 19.4.2017 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002262 och förslaget till tomtindelning, 62 Änäs/Gammelkulla, som daterats 19.4.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 24.4.2017 § 28**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
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002262 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs/Gammelkulla, som daterats 19.4.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 8.5.2017 § 16**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002262 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs/Gammelkulla, som daterats 19.4.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 19.4.2017
- Utlåtanden och svar 19.4.2017 / 002262
- Markanvändningsavtal/ Bernt Weck / Detaljplaneändring nr 002262, 28.4.2017

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