



Detaljplaneändring 002187 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 91 Västerkulla/Pallas

VD/3371/10.02.04.01/2013
HP/TLA/VKA/ESA/SRU/ET/JB/AP

Skolbyggnaden Pallas planeras att rivas och den primära avsikten är att bygga bostäder i stället för den. I detta sammanhang har man utrett om det behövs en områdesreservering i ändringsområdet i Västerkulla exempelvis för ett kvartersområde för närservice- eller affärsbyggander. Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta 11 000 m²-vy (ca 160–180 bostäder).

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 91204, 91205 och 91206, i stadsdel 91, Västerkulla. Ändringen gäller kvarteret 91204 och 91206 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller tomt 2 i kvarteret 91204, tomt 2 i kvarteret 91205 samt tomterna 2 och 3 i kvarteret 91206.

Området ligger i stadsdel 91, Västerkulla, och gränsar i väster till Västerkullavägen, i söder till Pallastunturivägen, i öster till Kuruparken och Skyttegravsparken och i norr till Vaktvägen och kvarteren 91231 och 91232.

Den som ansöker om detaljplan
Vanda stad, Företagsservicen.

Markägare
Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen
Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplan
Planläggningsområdet har i generalplanen med rättsverkningar som godkändes i stadsfullmäktige 17.12.2007 betecknats som ett område för offentlig service och förvaltning, vars västra kant gränsar till en reservering för kraftledning på 110 kV (Z1). **Området ligger** dessutom, med undantag av den sydöstra delen, på ett viktigt grundvattenområde (pv).

Detaljplanen
För detaljplanens ändringsområde har nytt bostadsbyggande planlagts och ett nytt litet kvartersområde för offentliga byggnader i området mellan Länsimäen koulu och Pallastunturivägen. Till övriga delar förblir funktionerna i ändringsområdet de samma som tidigare.

Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för offentliga byggnader (Y) till ett kvartersområde för närservicebyggnader (YL), ett kvartersområde för offentliga byggnader (Y), ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och ett kvartersområde för bostadshus (A).

Anvisad byggrätt i kvartersområdena AK och A uppgår sammanlagt till 11 000 kvadratmeter våningsyta och till 15 300 kvadratmeter våningsyta i kvartersområdena YL och Y.

Kvartersområdena för flervåningshus utgör en fortsättning på sexvåningshusen vid Orienterargränden söder om området. Denna led av större byggnader som följer Västerkullavägens östra sida slutar vid Länsimäen koulus skolbyggnad.

Ändringsområdets lägre bostadsbyggnader byggs i områdets östra del och påminner till sin struktur och massa om omgivningens tvåvåningsradhus.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.6.2013.



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. Sammanlagt elva åsikter lämnades in (11 st.)

Åsikterna har lämnats in i flera omgångar under planläggningsarbetet. Planläggningsarbetet har av den orsaken varit dubbelriktat under arbetets gång, information har delats och information och önskemål har tagits emot, och därför kan en precis specificering av hur de olika faserna beaktats inte riktigt kartläggas.

Bland annat följande synpunkter och förslag togs upp i åsikterna:

På skoltomten ska en ersättande stor sandplan byggas, parkområdena ska inte spjälkas upp eller förminskas, friluftsleden i den västra delen ska bevaras, säkerheten vid korsningen vid Vaktvägens förlängning ska förbättras eller förbindelsen kapas av helt och hållet, biltrafik genom skoltomten ska förhindras, bostadsbyggandet kan också vara effektivt 11 000–13 000 m²-vy, en bullerutredning av området ska göras, bullerbekämpning ska utföras på tomterna, endast fritt finansierade bostäder eller delägarbostäder i området, endast lågt byggande i området, en idrottsplan väster om skolan, mer skydd för växtlighet vid existerande bostadsbyggnader i grannskapet, skolgården ska avgränsas/ingärdas, trafiken till skolan via Pallastunturivägen eller Vaktvägen, på området ska ett område reserveras för en allaktivitetslokal som betjänar närområdena, på Kuruparkens del av ändringsområdet ska byggas byggnader med I–II våningar, det ska utredas om tandklinikbyggnaden även i framtiden kan användas som en samlings- och hobbylokal, parkeringens dimensionering ska justeras i enlighet med dimensioneringsanvisningarna, lokaler för ungdoms-, idrotts- och fastighetsservicens bruk ska reserveras för att möjliggöra främjandet av invånarnas och aktörernas välbefinnande och delaktighet, endast radhus och inte femvåningsbyggnader i området, barnens skolvägar ska förbli trygga, området bör dessutom få en liten lokal för inomhusmotion för att dagtid främja skolans och övriga tider främja invånarnas motionsmöjligheter.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta (11 000 m²-vy, ca 160–180 bostäder).-

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 18.5.2015 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002187 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 18.5.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.5.2015 § 46

Tf. biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002187 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 18.5.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning



Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 17.6.2015–17.8.2015 med stöd av MBF 27 §. Under framläggningstiden inlämnades två anmärkningar med önskemål om ägarbostäder, radhus samt lokaler för inomhusmotion i området.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden/Stadsstyrelsen beslutade 18.5.2015 att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes sammanlagt tio utlåtanden och fem lämnades in. Utlåtandena har beaktats i det nya förslaget till detaljplaneändring.

Utförda justeringar

Efter framläggningstiden och efter att anmärkningarna och utlåtande lämnats in har man beslutat sig för ett betydligt effektivare bostadsbyggande i enlighet med förslaget utan att förminska det existerande grönområdets areal. Ändringen förutsätter att förslaget till detaljplaneändringen behandlas på nytt i stadsplaneringsnämnden.

Detaljplaneändringen

För detaljplanens ändringsområde planläggs nytt bostadsbyggande och ett nytt kvartersområde för offentliga byggnader. Storleken på skolans kvartersområde förminskas till att motsvara det existerande skolområdet. Byggrätten för skolans kvartersområde utökas och detaljplanebestämmelserna förenklas. Parkområdet på kraftledningsområdet har ändrats till ett skyddsgrönområde. På grund av en områdesreservering för Vaktvägens rondell förminskas skyddsgrönområdet i planläggningsområdets norra kant. Kuruparken utvidgas med ca 500m². För området för detaljplaneändringen anvisas ett nytt gatuområde som fungerar som en förbindelse från Pallastunturivägen till Länsimäen koulu och områdets nya tomter.

Byggrätten för kvartersområdena AK och A anvisas totalt 24 100 m²-vy. En LPA-tomt anvisas för ett gemensamt parkeringshus i högst fem våningar för AK-kvartersområdenas bruk. Vidare anvisas våningsyta 30 00 m²-vy för kvartersområdet YL (Länsimäen koulu) och 1 400 m²-vy för kvartersområdet Y (en lokal för invånarnas gemensamma bruk).

Den LPA-tomt som delvis betjänar en fastighet utanför detaljplaneområdet inklusive planbestämmelserna kvarstår oförändrade.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § har uppdaterats (28.9.2016 och 4.10.2016) och informationen om uppdateringarna har skickats till de delaktiga.

Avtal

Till ändringsförslaget hänför sig inga avtal.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet riktas delvis till mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (24 100 m²-vy, cirka 320 bostäder).-

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002187 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 13.3.2017, läggs fram på nytt i 30 dagar i enlighet med MBF 27 § och 32 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 20.3.2017 § 26

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) på nytt lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002187 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 13.3.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 § och 32 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 5.4.2017–4.5.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. En privatperson som bor i området föreslår att det borde få finnas en bostad i kvartersområdet för offentliga byggnader (Y) såsom i den nuvarande byggnaden. Tack vare övervakning har den byggnad som ägs av staden och är i invånarnas gemensamma bruk inte utsatts för skadegörelse.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 30.3.2017 § 26 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra utlåtanden begärdes och sammanlagt tre lämnades in.

Utförda justeringar

Inga justeringar utfördes utgående från utlåtandena. Med anledning av en anmärkning har en justering gjorts i planbestämmelsen för kvartersområdet för offentliga byggnader (Y). Bestämmelsen kompletteras med meningen "En bostad nödvändig för fastighetshållning får byggas på området". Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar på anmärkningarna och utlåtandena ges i enlighet med bilagan och att den föreslagna justeringen utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002187 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 5.6.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 35

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra den föreslagna justeringen, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002187 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 5.6.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 28.8.2017 § 12

**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002187 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 91 Västerkulla/Pallas, som daterats 5.6.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 5.6.2017
- Anmärkningar och svar 5.6.2017 / 002187
- Utlåtanden och svar 5.6.2017 / 002187

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Vesa Karisalo, områdesarkitekt , tfn 8392 2684
Jari Jokivuo, detaljplanerare, tfn 8392 2993
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi