



Detaljplaneändring 002321 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 61 Dickursby/komplettering av Blomsterängen

VD/9018/10.02.04.01/2016

HP/TLA/ATI/NIS/ET/JP/HY-L/KW

Ändringen möjliggör kompletteringsbyggandet i bostadsområdet Blomsterängen. De nya byggnaderna placeras vid Vallmovägen 6, på platsen för den låga affärsbyggnaden och på Nejlikvägen 4 på det nuvarande parkeringsområdet. Byggnaderna som är murade i tegel eller försedda med träpanel består av åtta våningar, delvis sju utmed Vallmovägen. Användningsändamål blir kvartersområde för flervåningshus (AK). Den totala byggrätten i området som är 1,1 ha stort uppgår till 16 810 kvadratmeter våningsyta. I praktiken ges de nya bostadsbyggnaderna en byggrätt på 7 130 kvadratmeter våningsyta medan affärslokalerna ges 100 kvadratmeter våningsyta (e=1,53).

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 61114 och 61106 i stadsdel 61, Dickursby.

Ändringen gäller en del av kvarter 61114 och 61106 i stadsdel 61, Dickursby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarter 61114 och 61106 i stadsdel 61, Dickursby.

Området ligger i Dickursby centrum, i området Blomsterängen på adressen Nejlikvägen 4 och Vallmovägen 6. Vallmovägen 6 gränsar i norr till Vallmovägens, i öster till Missnestigens och i söder till Vallmostigens gatuområde. Nejlikvägen 4 är igen ett flervåningshusområde som avgränsas av Nejlikvägen, Nejlikparken och Dickursbyvägen, och vars västra granne utgörs av affärs- och kontorshuset Grandin kulma.

Den som ansöker om detaljplanen

Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma

Markägare

Området ägs av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Tengbom Eriksson Arkkitektidit Oy medverkat som konsult för Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma vid beredningen av i planförslaget.

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

Planläggningsområdet är ett område för centrumfunktioner (C) i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007. Via Dickursbyvägen, Banvägen och Vallmovägen går en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik. Dickursbyvägen har dessutom ansetts som historisk väg. Området utmed Kervo å är ett närrekreationsområde, där det går en riktgivande friluftsled. Planprojektet stämmer överens med generalplanen.

Detaljplaneändringen

Planändringen möjliggör byggandet av två nya bostadsvåningshus i området Blomsterängen, på de fastigheter som ägs av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Den ena av de nya



byggnaderna placeras utmed Vallmovägen, på platsen för den nuvarande låga affärsbyggnaden och den andra byggs utmed Dickursbyvägen, på det ställe där det för tillfället finns ett parkeringsområde. Användningsändamålet ändras utmed Vallmovägen från kvartersområde

för flervåningshus med affärs- och bostadslokaler (ALK) till kvartersområde för bostadsvåningshus (AK). Samtidigt anvisas dock ett affärsutrymme i hörnet av Missnestigen. I det kvarter som avgränsas av Dickursbyvägen och Nejlikvägen är användningsändamålet redan AK.

Våningstalet ändras, så att det utöver nuvarande sju våningar tillåts en åttonde våning. Utmed Vallmovägen förblir våningstalet delvis sju.

Byggnaderna byggs av bränt tegel som muras på plats. Ett alternativt fasadmateriäl är trä. Parkeringen placeras under gårdsdäcket, varvid grönskan och trivseln i området inte minskar från det nuvarande. Körning till parkeringarna sker via Vallmovägen och å andra sidan via Nejlikvägen.

Byggrätten ökar från nuvarande 10 260 kvadratmeter våningsyta ($e=0,9$ och $e=0,95$) med 6 550 m²-vy. I praktiken blir den nya byggrätten för boende 7 130 kvadratmeter våningsyta, då omfattningen på affärsbyggandet minskar från nuvarande 780 kvadratmeter våningsyta till 100 kvadratmeter våningsyta. Av det nya byggandet placeras 2 630 m²-vy (+affärsutrymmena 100) utmed Vallmovägen och 4 500 m²-vy utmed Dickursbyvägen. Planändringen medför 126 nya bostäder.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 10.1.2017.

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 stycken åsikter lämnades in. Invånarna på Vallmovägen 2 oroade sig för att placeringen av det nya våningshuset framför deras balkongutsikt. De önskar också att byggnaden inte ska vara högre än de nuvarande byggnaderna på sju våningar. En del motsatte sig förtätningen av Blomsterängen och ansåg området vara värdefullt som det nu är.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014).

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (7 130 m²-vy, 126 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002321 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/komplettering av Blomsterängen, som daterats 5.6.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 €), sammanlagt 10 930 €.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 27

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002321 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/komplettering av Blomsterängen, som daterats 5.6.2017, läggs fram 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 Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 €), sammanlagt 10 930 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 28.6–31.8.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre lämnades in. I utlåtandena hade man ingenting att anmärka.

Utförda justeringar

En teknisk justering har gjorts på plankartan, en onödig tomtindelning har avlägsnats från kartan. Justeringen är inte väsentlig och kräver inte någon ny framläggning av planen.

Stadsstyrelsen 25.9.2017 § 22

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra den föreslagna justeringen, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002321 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/komplettering av Blomsterängen, som daterats 5.6.2017 och justerats 25.9.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 9.10.2017 § 14

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002321 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/komplettering av Blomsterängen, som daterats 5.6.2017 och justerats 25.9.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 5.6.2017, justerad 25.9.2017
- Utlåtanden och svar 25.9.2017/002321

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 09 8392 6185, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 09 8392 8044, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)