



Detaljplaneändring nr 002306 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby/Kurirvägen 10-12

VD/2265/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RKO/NIS/SRU/ET/HY-L/KW

Väg- och gatuområden ansluts till att utgöra en del av ett kvarter i Helsing kyrkoby. Området får fyra byggplatser (730 m²-vy), vilka anvisas för inkvarterings- och kaféverksamhet i kvartersområdet för kontors- och affärsbyggnader (K). Planändringen möjliggör verksamhet av typen bed & breakfast. Den gamla skyddade bostadsbyggnaden får en egen tomt i kvarteret för fristående småhus (AO). Byggrätten för bostäder ändras inte men skyddsbestämmelserna för området uppdateras. Planområdet omfattar 0,7 ha och den totala byggrätten är 885 våningskvadratmeter. Kvartersexploateringstalet är $e=0,12$.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 69001 samt gatuområde, i stadsdel 69, Helsing kyrkoby. Ändringen gäller en del av kvarter 69001 samt gatu- och trafikområden i stadsdel 69, Helsing kyrkoby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarter 69001 i stadsdel 69, Helsing kyrkoby.

Området ligger i den sydostliga kanten av Ring III:s och Tusbyledens anslutning, på adressen Kurirvägen 10 b och 12. Det är i Helsing kyrkobys nordligaste kvarter och gränsar i söder och öster till Kurirvägen och i norr till Ring III:s trafikområde.

Den som ansöker om detaljplan

Markägaren Jani Laakso.

Markägare

Största delen av planändringsområdet ägs av den som ansöker om planändring. En del ägs dock ännu av Vanda stad, Vanda Energi och Finska staten/NTM-centralen i Nyland, men säljs till den som ansöker om planändringen.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitekten Salla Hoppu deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsult för den som ansöker om planändring.

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), som är ett värdefullt område med avseende på bybilden. Kurirvägen utgör en del av en historisk väg.

Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att möjliggöra verksamhet av typen bed & breakfast i Helsing kyrkoby. I ändringen ansluts trafik- och gatuområden till att utgöra en del av kvarteret. I det nya kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K) som bildas, anges byggplatser för tre inkvarteringsbyggnader och en restaurang-kafébyggnad. Kafé-restaurangbyggnaden är den största av de nya byggnaderna, dvs. 220



våningskvadratmeter. Inkvarteringsbyggnaderna varierar i storlek från 130 våningskvadratmeter till 190 våningskvadratmeter. Den sammanräknade nya byggrätten uppgår till 730 våningskvadratmeter. Byggnaderna består av 1 1/2 plan.

I kvartersområdet för fristående småhus finns den gamla och skyddade bostadsbyggnaden Marielund, som förblir skyddad. Skyddsbezeichnungarna för det gamla svinhuset och den förfallna ladugården stryks. Hela området markeras som en del av en bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse, till vilken nybyggnaderna ska anpassas vad gäller byggnadernas storlek, höjd, färgsättning och fasadernas dimensioner. Den väg som tjänar som egen körförbindelse för fastigheten utgör den del av Stora strandvägens tidigare dragning. Den ansluts till att utgöra en del av kvartersområdet och skyddas. De ekar som växer i området har också fått beteckningen att de bevaras. Områdets norra del ligger i ett ledningsområde, där byggande inte tillåts. De miljöstörningar som orsakas av Tusbyleden och Ring III har beaktats i planen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 10.10.2016. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 14.12.2016.

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. Vid det första hörandet inkom 7 åsikter och vid det hörande som ordnades på nytt 5 st. I åsikterna efterlyste man en plan som möjliggör motsvarande inkvarteringsverksamhet också för grannarna och var bekymrade över trafikarrangemangen i området. Vanda stadsmuseum tog ställning till områdets kulturmiljövärden och skyddsbestämmelser, Vanda Energi och Fingrid å sin sida till ledningsområdena.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002306 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby/Kurirvägen 10–12, som daterats 5.6.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att sökanden Jani Laakso betalar ändringskostnaderna (5000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1260 euro), sammanlagt 6260 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 29

Förslag biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002306 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby 10-12/Kurirvägen 10-12, som daterats 5.6.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanen, och
- c) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att sökanden Jani Laakso betalar ändringskostnaderna (5 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 260 euro), sammanlagt 6 260 euro,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

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

Planutlåtanen

Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2017 berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanen. Fem utlåtanen begärdes och fem lämnades in.

I utlåtanen från Vanda stadsmuseum, HRM, Vanda Energi och Fingrid hade man ingenting att anmärka. I utlåtanen från NTM-centralen i Nyland ansågs placeringen av inkvarteringsverksamheten i ett område med kraftigt buller vara en dålig lösning. Utlåtanen har beaktats i svaren. Fingrid begärde meddelande om planens godkännande.

Utförda justeringar

I plankartan, -bestämmelserna och redogörelsen har tekniska justeringar gjorts efter framläggningen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 2.10.2017 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtanen ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002306 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby /Kurirvägen 10-12, som daterats 2.10.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande, och att
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.10.2017 § 26



Förslag av tf. 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,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002306 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby/Kurirvägen 10–12, som daterats 2.10.2017, till stadsfullmäktige för godkännande och att
- c) skicka information om beslutet att godkänna planen till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2017 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002306 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 69 Helsing kyrkoby/Kurirvägen 10–12, som daterats 2.10.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 2.10.2017
- Utlåtanden och svar 2.10.2017 / 002306
- Undertecknat markanvändningsavtal 002306

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, tf. Områdesarkitekt, tfn 050 310 4267, [foramn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vanda.fi)

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 302 9298, [foramn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vanda.fi)