



Detaljplan och detaljplaneändring 402100 samt tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 7

KA/5634/10.02.04.00/2012
HP/TLA/APE/SRU/ET/HY-L/AP

I Övitsböle planläggs byggande av småhus i högst två våningar, mindre flervåningshus, radhus samt egnahemshus sammanlagt 19 700 m²-vy. Av dessa utgör mindre flervåningshus och radhus 7 315 m²-vy och fristående småhus 8 710 m²-vy. Nyåkers gamla huvudbyggnad från början av 1900-talet skyddas. Planen innehåller också en Y-tomtreservering 2 500 m²-vy och en affärstomtreservering 1 500 m²-vy.

Övitsböle småhusområde byggs ut i omgivningen kring Tolkby i enlighet med Vanda generalplan 2007. I området planläggs mångsidigt småhusbyggande och tjänster. Övitsböle och Tolkby hör till de byar i Vanda som har medeltida anor. Övitsbölevägen är en del av den gamla landsvägen mellan Åbo och Viborg. I detta planområde finns små fastigheter från början av 1900-talet med sina gamla byggnader. I generalplanen har planområdet reserverats som småhus- och närrekreationsområden. Detaljplanearbetet har beretts med markägarna under flera år. Detta planarbete inleddes på nytt våren 2016. Granskningarna av alternativen är från tidigare år. Övitsböle småhusområde erbjuder möjligheter till ett högklassigt småhusbyggande. Områdets prishöjd är god och bostäderna eftertraktade. Planbestämmelserna styr bostädernas antal, kvalitet samt genomsnittliga storlek.

Detaljplan Planområdet omfattar kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och delar av kvarteren 40518, 40519 och 40473 samt gatu- och rekreationsområden.

Detaljplaneändringen omfattar delar av kvarteren 40039, 40473 och 40518 samt ett gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelningen gäller delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519.

De som ansöker om detaljplanen /markägare

Asunto Oy Ylästörinne 1, 2, 3 och 4 / YIT Rakennus Oy ansökte om detaljplan 5.12.2012.

Dödsboet Leskinen Iisakki / Marjatta Olin ansökte om detaljplan 15.2.2013.

Jean Calais ansökte om detaljplan 20.3.2013.

Staden har inget markinnehav i planområdet.

Deltagare i beredningen av planen Utöver stadens egna sakkunniga har arkitekhtoitomisto Vuorelma-arkitekhdit medverkat som markägarens/YIT:s planerare vid beredningen av planförslaget.

I **generalplanen** har planområdet reserverats som småhus- och närrekreationsområden.

Detaljplan I området planläggs mångsidigt nytt småhusbyggande, mindre flervåningshus, radhus samt egnahemshus sammanlagt 19 700 m²-vy. (planändring 3 677 m²-vy). Byggnaderna har högst två våningar. I kvartersområdena för bostadshus A byggs mindre flervåningshus och radhus med träpanel sammanlagt 7315 m²-vy. Byggnadernas största våningstal är två och fasaderna består av träpanel samt är färggranna. Tomtexploateringsstalet i A-områdena är e=0.34.

I kvartersområdena för fristående småhus AO planläggs 8710 m²-vy färggranna egnahemshus av trä i högst två våningar. Byggnaderna som hör till Tolkbystigen byggs i färgen rödmylla, liksom på andra ställen i Tolkby. Tomtexploateringsstalet i småhuskvarteren är e=0.31.



Nyåkers gamla huvudbyggnad från början av 1900-talet skyddas. De andra bostadsbyggnader i området behöver inte heller rivas, men detaljplanen leder till att gamla ekonomibyggnader rivs gradvis.

Detaljplaneändring K 40049

I kvartersområdet för småhus AP justeras detaljplanen så att den motsvarar förslaget som vunnit tävlingen för planering och genomförande samt redan beviljade tillstånd för undantag och bygglov. I området byggs rad-, par- och egnahemshus på 3 677 m²-vy. Våningstalet är till största delen ett, utmed Övitsbölevägen två. Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet i området är $e = 0,28$.

Stadsbild

Övitsbölevägen är en del av Stora Strandvägen som är av riksomfattande och historisk betydelse. Vägens karaktär och dragning har skyddats i detaljplanen. Övitsbölevägen med kollektivtrafik är områdets huvudled. Vägen har reparerats 2015. Utmed gatan byggs byggnader i 1–2 våningar, tätt i en sluttning, vilka bildar en tätbebyggd kant vid Övitsbölevägen.

Stortallsvägen är också en central matarled i Övitsböle som börjar vid Övitsbölevägens rondell.

Sträckningen för gatan stakas ut och i området prefereras rön som gatuträd. Gatuträden bidrar till en vacker färgvärld som varierar enligt årstiderna.

Den svängda Padisvägen leder från köpcentret till Vanda ådal. Stadsstrukturen är småskalig och gatuområdet avgränsas med byggnader, staket, portar och planeringar. Tomtgatorna har olika bredd och avviker därför från varandra vad gäller utseende och atmosfär.

Byggandet på tomterna regleras så att det uppstår enhetliga gatuområden. Arkitekturen, materialen och färgvärlden är sammanhängande i hela området. Minst hälften av bilplatserna förläggs till bilgaragen.

De offentliga byggnaderna skiljer sig från sin miljö vad gäller arkitekturen och materialen.

Tjänster

För daghem, servicehus och/eller serviceboende i området reserveras en Y-tomt för allmänna byggnader för vilken ges byggrätt i två våningar på 2 500 m²-vy.

I området planläggs dessutom en affärstomt KL för ett köpcentrum på 1 500 m²-vy. Utöver en dagligvarubutik förutsätter planen minst tre andra affärslokaler i byggnaden. Affärsbyggnaden bildar Övitsböle centrum. Framför byggnaden planeras en liten öppen plats, invid vilken bussarna stannar.

Konsekvensbedömning

Den nya byggrätten producerar ca 42 nya småhus och 80–90 mindre bostäder till området. Detta betyder ca 400 nya invånare (200+200). Cirka hälften av invånarna är småhusinvånare med familj, vilket orsakar större servicebehov i daghemmen och skolan i området. När det gäller byggandet orsakar arbetet med att bygga kommunalteknik kostnader för staden.

Byggkostnaderna i området håller en normal nivå.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Planläggningens inledande möte hölls 26.11.2015.

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § har utarbetats 26.4.2016 och skickats till de delaktiga. Åsikterna inbegärdes före 31.5.2016. I enlighet med MBL 62 § har man i Vanda stads invånartidning meddelat 12.3.2016 och 7.5.2016 att planen blivit aktuell. Ett möte om planen hölls på Ylästön koulu, Ollasvägen 29, tisdagen 11.5.2016 kl. 17.00–20.00.

Planeringsfasen har presenterats vid NMT-centralernas månadssammanträde 26.10.2011, där det konstaterades att förslagsfasen inte behöver förhandlas med myndigheterna.

Stadens markpolitiska riktlinjer



Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014) och främjar småhusbyggande.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden, 15.5.2017 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 15.5.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring och detaljplan nr 402100, samt förslaget till tomtindelning, 52 Övitsböle / Övitsböle 7, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 4 (18 000 euro) fastställs och det konstateras att YIT betalar 10 800 euro av ändringskostnaderna plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 910 euro), sammanlagt 13 710 euro, Jean Calais 4 500 euro och dödsboet Leskinen Iisakki/Marjatta Olin 2 700 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Miljönämnden 22.5.2017 § 68

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) det 15.5.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring och detaljplan nr 402100, samt förslaget till tomtindelning, 52 Övitsböle / Övitsböle 7, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 (18 000 euro) och konstatera att YIT betalar 10 800 euro av ändringskostnaderna plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 910 euro), sammanlagt 13 710 euro, Jean Calais 4 500 euro och dödsboet Leskinen Iisakki/Marjatta Olin 2 700 euro.

Behandling:

Det antecknades att områdesarkitekt Anitta Pentinmikko redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Utlåtanden och framläggning

Stadsstyrelsen berättigade 22.5.2017 § 68 stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden om förslaget till detaljplan Övitsböle 7 nr 402100 (NTM-centralen i Nyland, Finavia Abp, HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Helen Elnät Ab, Elisa Abp, Vanda miljöförening (Vantaan ympäristöyhdistys), hembygdsföreningen i Övitsböle (Ylästön kotiseutuyhdistys ry. Inga utlåtanden lämnades in). Det begärdes 7 utlåtanden och 3 lämnades in.



1. NTM-centralen begär att redogörelsen kompletteras med en bedömning av naturvärden samt med preciserade bullerbestämmelser.
2. Finavia anser att bestämmelserna som skyddar mot flygbuller är bra.
3. HRM påpekar att kopplingen av de nya tomterna som bildas genom detaljplanen till vattentjänstnätet samt tillräcklig kapacitet för områdets nuvarande vattenlednings- och spillvattennät ska försäkras i samband med den allmänna planen för vattentjänsterna som utarbetas samtidigt som kommunalteknikens allmänna plan.

Detaljplaneutkastet var framlagt 14.6–17.8.2017 i enlighet med MBF 27 § och två olika markägare lämnade in tre anmärkningar om utkastet. Anmärkningarna med förslag till svar medföljer som bilaga. Med anledning av anmärkning nr 3 föreslås mindre tekniska justeringar för kvartersdelen AO i kvarteret 40513.

Det föreslås också mindre justeringar i detaljplaneförslagets beteckningar och planbestämmelsernas ordformer.

De gjorda justeringarna är så små, och planen behöver därför inte framläggas på nytt.

Stadsplaneringsnämnden, 20.11.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan
- b) det 20.11.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 402100 samt förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 7 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.11.2017 § 33

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
- b) föra det 20.11.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 402100 samt förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 7 till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2017 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 20.11.2017 daterade förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 402100 samt förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Övitsböle 7.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Samlingspartiets fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, vilket understöddes av Socialdemokratiska fullmäktigegruppen, De Grönas fullmäktigegrupp, Sannfinländarnas fullmäktigegrupp, Vänsterförbundets fullmäktigegrupp, Kristdemokraternas fullmäktigegrupp, Centerns fullmäktigegrupp, Svenska folkpartiets fullmäktigegrupp och De blåa i Vandas fullmäktigegrupp: "I samband med att gatuplanen utarbetas borde Laxfiskarvägens dragning i ändan av Stortallsvägen utföras på så sätt att vägen går så nära den östra kanten av vägens dragning som möjligt."

Ledamot Vaula Norrena lämnade in följande uttalande till protokollet: "När detaljplaneändringen genomförs bryter den mot allmänna planbestämmelser, enligt vilka avståndet från husväggen till tomtgränsen ska vara minst 5 meter. Planändringen ska genomföras så att den inte medför några olägenheter för bostadstomterna, och därför ska Laxfiskarvägens dragning vid Stortallsvägen 6 a planeras på nytt."

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplanen 20.11.2017/II
- Utlåtanden och svar 20.11.2017 / 402100
- Anmärkningar och svar 20.11.2017 / 402100
- Bullerutredning, rapport
- Bullertutredning, bilagor
- Undertecknat markanvändningsavtal 402100
- Undertecknat markanvändningsavtal 402100

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Anitta Pentinmikko, områdesarkitekt, tfn 040 7507 325, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)