



Detaljplan och detaljplaneändring 741700 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski/Piippilakki

VD/9492/10.02.04.00/2016

HP/TLA/VKA/JJO/MKU/AV/KW

Genom detaljplanen blir det möjligt att bygga ett nytt lågt och tätt bebyggt bostadsområde i stadsdelen Havukoski, vilket gör det nuvarande utbudet av bostäder i området mer mångsidigt. Nya bostadshus byggs norr om Björkbyleden, mitt emot Stors gård, på ett åkerområde som ägs av staden. Samtidigt justeras detaljplanesituationen för sex tomter för fristående småhus i närområdet. Byggnadsrätten i detaljplaneområdet är sammanlagt 18 150 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 74331 och 74613 samt gatu- och specialområden i stadsdel 74, Havukoski.

Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteren 74602 och 74606.

Tomtindelningen gäller kvarteren 74331 och 74613.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 74606.

Området ligger i stadsdelen Havukoski, huvudsakligen på Björkbyvägens norra sida utmed Hanabölevägen. På cirka 400 meters avstånd från åkerområdet finns ett separat område som omfattas av planarbetet, Havukoski gård.

Den som ansöker om detaljplan

Privata fastighetsägare och staden.

Markägare

Området ägs privat och av staden.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet utförs som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet huvudsakligen A2, ett lågt och tätt bebyggt bostadsområde.

Detaljplanen

I detaljplanen föreslås ett åkerområde som i dag används för odling bli ett område för tätt och lågt nybyggande. Den kulturhistoriskt värdefulla Stors gård som ligger i närheten, ställer särskilda krav på byggandet av åkerområdet. Norr om Björkbyleden föreslås ett skyddsgrönområde (EV), på grund av vägtrafikbuller. Skyddsgrönområdet ska, till följd av särskilda landskapsvärden, bevaras som öppet minne över det åkerområde som omger gården. Genom detaljplanen ändras också delar av Björkbyledens och Hanabölevägens vägområden till gatuområden.

Sökandena har som målsättning att få nya byggplatser på de existerande egnahemsfastigheterna.



Detaljplaneringen baserar sig på MBT-avtalet för markanvändning, boende och trafik mellan staten och kommunerna i Helsingforsregionen. I detaljplanen följs de strategiska målen för fullmäktigeperioden 2018–2021, stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer 2018 och Vandas arkitekturprogram 2015.

Planläggningsarbetet gäller huvudsakligen mark som ägs av Vanda stad. Byggnadsrätten i detaljplaneområdet är sammanlagt 18 150 m²-vy. Arealen för kvartersområdena för mindre flervåningshus och radhus uppgår till sammanlagt 3,6 ha. Exploateringstalet för dessa kvartersområden är i genomsnitt $e = 0,47$. Invånarantalet i detaljplaneområdet kan uppskattas vara omkring 450 personer.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 22.2.2018. Programmet uppdaterades 17.4.2018. I Vandas invånartidning och på stadens webbsidor meddelades om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 §. Intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sammanlagt tio åsikter lämnades in, av vilka det finns sammandrag i redogörelsen för planen.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget avtal.

Kostnaderna för detaljplaneändringen betalas av sökandena. För den ena sökandens del kommer man att föreslå för stadsstyrelsen att avgiftsklass 1 A, en smärre detaljplaneändring som gäller en tomt, plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen 3 000 € + 1 000 € sammanlagt 4 000 €, fastställs. För den andra sökandens del avgiftsklass 1 B, en smärre detaljplaneändring som gäller två eller flera tomter, grundavgift 3 500 € + 500 € för tilläggstomten, sammanlagt 4 000€.

Stadsplaneringsnämnden 14.5.2018 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741700 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski/Piippilakki, som daterats 14.5.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) det konstateras att en sökande betalar kostnader för detaljplaneändringen (avgiftsklass 1 A) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen, sammanlagt 4 000 € medan den andra sökanden betalar kostnaderna för detaljplaneändringen (avgiftsklass 1 B), sammanlagt 4 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.5.2018 § 36

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

Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741700 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74



Havukoski/Piippilakki, som daterats 14.5.2018, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,

- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) konstatera att ena sökanden betalar kostnaderna för detaljplaneändringen (avgiftsklass 1 A) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen, sammanlagt 4 000 €, medan den andra sökanden kostnaderna för detaljplaneändringen (avgiftsklass 1 B), sammanlagt 4 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 13.6–16.8.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades tolv anmärkningar. I de flesta anmärkningarna föreslogs att Piippilakkigränden ska byggas längre söderut från den rågranne som finns i norr, på grund av trafikbullret eller någon annan trafikolägenhet. En separat tilläggsutredning beställdes om Piippilakkigränden på grund om misstankarna om att trafikbullret ökar. Utredningarna om trafikbullret visar att bullret på de existerande vistelsegårdarna i och med byggandet minskar i de flesta gårdsområdena. Norr om Piippilakkigränden, på de närmaste gårdarna förblir trafikbullret på nuvarande nivå. Till dem som lämnat in anmärkningar skickas respektive anmärkning med svar per post samt de utredningar som gjorts över trafikbullret.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.5.2018 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sex utlåtanden lämnades in. Utlåtanden lämnades in av Vanda stadsmuseum, Gasum Oy, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM).

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts både i planredogörelsen och i detaljplanekartan till följd av anmärkningarna och utlåtandena. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 1.10.2018 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagorna och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741700 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski/Piippilakki, som daterats 1.10.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

På stadsplaneringsdirektörens förslag gjordes en teknisk justering som gäller den andra sökanden, till den avgiftsklass som fanns i det tidigare beslutet. Planändringen som gäller den sökande för vilken



avgiftsklass 1 B ursprungligen fastställt ändrar detaljplanen för endast en tomts del och alla områden som ägs av markägaren har endast av plantekniska skäl tagits med i ändringsområdet. Avgiftsklassen för sökanden ändrades från avgiftsklass 1 B till 1 A (3000 euro).

Beslut:

Stadsstyrelsens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 8.10.2018 § 23

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- c) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741700 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski/Piippilakki som daterats 1.10.2018 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.11.2018 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741700 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski/Piippilakki som daterats 1.10.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplanen 1.10.2018
- Anmärkningar och svar 1.10.2018
- Utlåtanden och svar 1.10.2018
- Bullerutredning 23.4.2018
- Komplettering av bullerutredning 27.8.2018

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi
Jari Jokivuo, detaljplanerare, tfn 050 302 8995, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi