



Detaljplaneändring 002397 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1

VD/2533/10.02.04.01/2018

HP/TLA/JOR/MHÄ/JKÖ/MKU/LL,PJ/EA

Den västra kanten av Snarvägens norra parti ansluts till fastigheten Snarvägen 1, vars huvudsakliga användningsändamål ändras så att det motsvarar den på fastigheten år 2005 uppförda stora detaljhandelsenheten för specialvaror som kräver mycket utrymme. För den nya kontorsbyggnaden och för bil- och däckserviceutrymmen anvisas 1 085 k-m²-vy i tilläggsbyggrätt.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40500 samt gatuområdet i stadsdel 40, Övitsböle. Ändringen gäller, i den detaljplan som upphävs, en del av kvarteret 40500 samt gatuområdet i stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 40500.

Området ligger i stadsdelen Övitsböle vid Ring III på adressen Snarvägen 1, där affären Motonet är verksam.

Den som ansöker om detaljplan

Motonet Kiinteistöt Oy.

Markägare

Fastigheten 92-40-500-14 på Snarvägen 1 ägs av Motonet Kiinteistöt Oy. Snarvägens gatuområde ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete. Utöver stadens egna sakkunniga har Motonet Kiinteistöt Oy deltagit i beredningen av planförslaget och Schauman Arkitekter Ab och Ramboll Finland AB i egenskap av konsulenter för dem.

Generalplanen

Planändringsområdet är i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar ett område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser (TT) som ligger i flygplansbullerzon 2 (m2) L_{DEN} 55 – 60 dB. Snarvägens östra kant utgörs av ett viktigt grundvattenområde (pv).

Detaljplaneändringen

Motonet Kiinteistöt Oy har ansökt om detaljplaneändring och utökning av byggrätten på Snarvägen 1 så att det i anslutning till den Motonet-affär som varit verksam på fastigheten fr.o.m. år v. 2005 kan byggas en kontorsbyggnad samt utrymmen för bil- och däckservice. Målet är att förnya Motonet Vanda till att motsvara företagets nuvarande koncept som utöver dagens detaljhandel också omfattar tjänster i anslutning till bilservice o.dyl. Man vill koncentrera kontorsfunktionerna vid ett flertal Motonet-affärer till Snarvägen.

Den nya kontorsbyggnaden byggs som en förlängning av den nuvarande affären på dess östra sida i hörnet av Snarvägen och Ring III. För ändamålet ska västra kanten av Snarvägens norra avsnitt fogas till



fastigheten som byggs ut på Snarvägen 1, vars huvudsakliga användningsändamål ändras så att det motsvarar den på fastigheten år 2005 uppförda (5 539 m²-vy) stora detaljhandelsenheten för specialvaror som kräver mycket utrymme. En dagligvaruhandel tillåts inte. Tilläggsbyggrätt anvisas endast för nya kontors- och bilservice-, reparationsverkstads- och däckserviceutrymmen. Man tvingas flytta HRM:s underjordiska rör en aning i den del av Snarvägens område som ändras till tomtedel.

Planbestämmelserna justeras så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om hanteringen av dagvatten och grönytefaktor. I samband med planändringen bildas tomt 15 i kvarteret 40500. Planändringsområdet har en areal av ca 2,45 ha, varav ca 1,68 består av kvartersområde. Den totala byggrätten i den detaljplan som upphävs är 7 435 m²-vy. Planändringsområdets byggrätt utökas med 1 085 m²-vy varvid den nya totala byggrätten är 8 520 m²-vy (KM). Det motsvarar kvarterseffektiviteten $e=0,51$.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 20.6.2018.

I Vanda stads invånartidning meddelades 11.8.2018 i enlighet med MBL 62 § om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. I ärendet inlämnades sammanlagt fem åsikter och myndighetsställningstaganden. Åsikternas innehåll sammanfattas i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och producerar en arbetsplatstomt.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 10.12.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002397 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1, 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 Motonet Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (5 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 6 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 44

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

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) lägga fram det 10.12.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002397 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att sökanden Motonet Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (5 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 6 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlagt 30.1–28.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes två utlåtanden och två lämnades in (HRM, NTM-centralen i Nyland).

I sitt utlåtande konstaterar HRM att den ledningsgata som anvisats i detaljplanen för allmän vattenförsörjning ska vara minst 8 meter bred. Dessutom ska det i planbestämmelserna anges att fasta eller tunga konstruktioner inte får placeras och att träd eller buskar inte får planteras i ledningsområdet. NTM-centralen i Nyland konstaterar att det skulle vara bra att uppdatera planbeskrivningen med ett kapitel om de regionala målen för områdesanvändning.

Utförda justeringar

Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende. Behandlingen av utlåtandena finns på sidorna 17–18 i planbeskrivningen.

Planbeteckningen och planbestämmelsen som gäller den områdesdel som reserverats för den underjordiska ledningen har justerats med anledning av HRM:s utlåtande. Med anledning av utlåtandet av NTM-centralen i Nyland har den del av planbestämmelsen som gäller de riksomfattande målen för områdesanvändning justerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 11.3.2019 § 10**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) det 11.3.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002397 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 11.3.2019.



Stadsstyrelsen 25.3.2019 § 30

Förslag av 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 det 11.3.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002397 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 8.4.2019 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 11.3.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002397 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle / Snarvägen 1

Beslut:

Godkändes enligt förslaget.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 11.3.2019
- Utlåtanden och svar 11.3.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning