



Detaljplaneändring 002332 och tomtindelning, 68 Björkhagen/Dickursbyvägen 88

VD/9480/10.02.04.01/2016
HP/TLA/RIK/TKO/MKU/LL/AP

Detaljplaneändringen möjliggör byggande av ett flervåningsbostadshus med fyra och åtta våningar och affärslokaler på tomten på Dickursbyvägen 88. I Dickursbyvägens korsning byggs en byggnadsdel med åtta våningar. Tomtens användningsändamål ändras från KTY-1 (kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och/eller industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön) till AK (kvartersområde för flervåningshus). Andelen ny bostadsvåningsyta uppgår till 4750 m²-vy och våningsytan för affärslokaler till 150 m²-vy, sammanlagt 4 900 m²-vy. Byggrätten ökar därför med 2947 m²-vy. Tomtexploateringsstalet ökar från 0,5 till 1,25.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 68143 i stadsdelen 68, Björkhagen.
Ändringen gäller en del av kvarteret 68143 i stadsdel 68, Björkhagen, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 68143.

Området ligger utmed Dickursbyvägen, i korsningen av Dickursbyvägen och Trädgårdsvägen, i korsningens sydöstra hörn. Den tomt som bildas ligger i ett kvarter med olika markanvändningsändamål. I söder gränsar tomten till en småhustomt, i öster till en affärsbyggnadstomt. På andra sidan av Dickursbyvägen i norr ligger kvarter för bostadsvåningshus och på andra sidan av Trädgårdsvägen i väster en zon för kontors-, affärs-, industri- och lagerbyggnader.

Den som ansöker om detaljplan

Privat.

Markägare

Området ägs av en privat instans.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy deltagit som konsult för dödsboet som är sökande, och Arkkitehtipalvelu Oy har deltagit som konsult för förvaltare Lapti Oy i beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts inom staden.

Ansökningar som bifogats till planen

Till planen hänför sig inga andra ansökningar.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2). På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus och kopplade småhus. På området kan arbetslokaler som passar in i boendemiljön tillåtas. Tomten ligger på gränsen mellan generalplanens flygbullerzoner m2 och m3. En riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik går längs Dickursbyvägen. Kurirvägen, Kurirgränden och Dickursbyvägen öster om dem har dessutom angetts som historisk väg. Området utmed Kervo å är ett närrekreationsområde, där det går en riktgivande friluftsled.

Detaljplaneändringen



Planändringen möjliggör byggande av ett nytt flervåningsbostadshus på en tom tomt inom Dickursbyvägens randzon. Tomtens användningsändamål ändras från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och/eller industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön (KTY-1) till kvartersområde för flervåningshus (AK). I korsningen, på första våningen, har affärslokaler anvisats. Byggnadens våningstal är fyra och åtta.

Byggnaden skapar ett portmotiv utmed Dickursbyvägen tillsammans med byggnaden som ligger norr om gatan. Här börjar zonen för boende utmed Dickursbyvägen när man närmar sig Dickursby centrum. Zonen är en del av Vandabanans rutt och utvecklingen mot tätare förbindelser längs med banan.

Byggrätten är totalt 4 900 m²-vy, varav 4 750 m²-vy är för boende och 150 m²-vy för affärslokaler. Tomtexploateringsstalet är 1,25, som ökar från tidigare 0,5. Byggrätten ökas med cirka 2947 m²-vy. Byggnaderna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material, fasaderna ska bestå av bränt, rappat tegel som murats på platsen eller trä.

Parkeringen har ordnats på tomten så att det finns en del parkeringsplatser i markplan, en del täckta bilparkeringsplatser, och en del parkeringsplatser inom byggnadsytan som har täckts med en byggnadsstomme eller ett gårdsdäck. Vid beräkningen av parkeringsplatser har man använt den nya parkeringsnormen "Parkeringens dimensioneringsanvisningar inom bostadsområdena 14.5.2018" (Stadsplaneringsnämnden 11.6.2018). Minimiantalet parkeringsplatser är därmed samma som i föregående anvisningar, 55 bilplatser, men de nya anvisningarna möjliggör byggande av flera bostäder.

Byggnaden skyddar det egna gårdsområdet och kvartersområdet söderut från buller och luftföroreningar från Dickursbyvägen. Tomtens gröneffektivitet har räknats och den är 0,8. Talet uppnås med hjälp av planterade gräsmattor, träd och buskar samt halvgenomsläppliga ytbeläggningar och gröntak på carportarna.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 22.1.2018. Det har meddelats i dagstidningen att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Elva åsikter lämnades in. I åsikterna betonades två saker, oro över att en flervåningsbyggnad planläggs bredvid ett småhusområde och att trafiken ökar.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet efterföljer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018).

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta 4 750 m²-vy och 150 m²-vy affärslokalvåningsyta.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002332 samt förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/Dickursbyvägen 88, som daterats 5.11.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att den som sökt detaljplaneändring betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.11.2018 § 28

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002332 samt förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/Dickursbyvägen 88, som daterats 5.11.2018, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att den som sökt detaljplaneändring betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 28.11.2018–2.1.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.11.2018 att berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra utlåtanden begärdes och tre lämnades in. Man hade ingenting att anmärka på plankartan eller -bestämmelserna i utlåtandena.

Utförda justeringar

Innehållen i de inlämnade utlåtandena inklusive svaren har lagts till i planändringens beskrivning som en del av stycket "Deltagande och växelverkan". Under planprocessen har storleken på Okmetics konsultationszon som minskat från en kilometer till 500 meter justerats i planändringsbeskrivningen. Kompletteringarna och justeringen är inte betydande och kräver inte förnyad framläggning. Bestämmelsen enligt parkeringens dimensioneringsanvisningar som trädde i kraft i början av 2019 (stadsplaneringsnämnden 11.6.2018 § 18) har lagts till: om parkeringsplatserna inte är namngivna kan antalet platser enligt den grundläggande normen minskas med 15 %. Kompletteringen gäller enbart privata intressen och de intressenter som saken gäller har hörts separat.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett markanvändningsavtal som undertecknades 26.3.2019.



Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs privat och medför en ny bostadsvåningsyta på 4750 m²-vy, det vill säga cirka 70 bostäder och 150 m²-vy affärslokalyta. Tomtexploateringsstalet ökar från 0,5 till 1,25. Byggrätten ökar med 2947 m²-vy.

Stadsplaneringsnämnden 6.5.2019 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002332 och förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/Dickursbyvägen 88, som daterats 6.5.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.5.2019 § 28

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, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002332 och förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/ Dickursbyvägen 88, som daterats 6.5.2019, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 3.6.2019 § 21

Biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002332 och förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/ Dickursbyvägen 88, som daterats 6.5.2019, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.6.2019 § 19

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002332 och förslaget till tomtindelning, 68 Björkhagen/ Dickursbyvägen, som daterats 6.5.2019.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Bilagor

- Detaljplaneändringens beskrivning 6.5.2019
- Utlåtanden och svar 6.5.2019

Anvisningar för sökande av ändring:

1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, områdesarkitekt, tfn 050 3104267, [fornamn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanda.fi)

Terhi Kuusisto, detaljplanerare, tfn 050 302 9691, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)