



Detaljplan och detaljplaneändring 152400 samt tomtindelning, 15 Myrbacka/ Klippsta 2

VD/4232/10.02.04.00/2018

HP/TLA/TKA/MKU/KW

As Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy ansöker om att i Klippsta få bygga två nya flervåningsbostadshus med åtta våningar på 12 330 m²-vy, affärs- och kontorsbyggnader på 295 m²-vy, en ekonomibyggnad på 210 m²-vy och en servicebyggnad på 300 m²-vy. Samtidigt planläggs Klippstavägens icke planlagda gatuområde och uppdateras detaljplanen för Klippsta. Detaljplanen stämmer överens med generalplanen och utkastet till planstomme för Myrbacka. Antalet nya bostäder uppgår till 195 st.

Detaljplanen gäller ett gatuområde i stadsdel 15 Myrbacka.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 15101–15102, en del av kvarteret 15103 samt rekreations- skydds- och gatuområden i stadsdel 15, Myrbacka samt ett rekreationsområde i stadsdel 17 Mårtensdal. (kvarteren 1 och 2, en del av kvarter 3 samt gatu- och parkområden i den detaljplan som upphävs)

Tomtindelningen gäller kvarter 15101–15102 och en del av kvarter 15103.

Området ligger i Klippsta bostadsområde vid Klippstavägen, Haltiavägen och Jaktgränden.

De som ansöker om planändring

Asunto Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy.

Markägare

Asunto Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy, Asunto Oy Kaarenpeikko, Asunto Oy Kaarenmäki, Asunto Oy Kaarenkeiju, Laaturakenne Oy som grundats för bolagets räkning, Nordea bank Finland Abp, privata och Vanda stad. Tilläggsbyggande anvisas endast på mark som ägs av Asunto Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy, med vilka SRV Rakennus Oy har avtal, samt till en mindre del på stadens mark.

Planberedning

Utöver stadens sakkunniga och de som ansöker om planen har bolaget SRV Rakennus Oy och Arkkitehtitoimisto Ark7 Oy som dess konsult deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde (A1), delvis ett närrekreationsområde (VL) och för Klippstavägens del ett område för vägtrafik (L).

Detaljplanen och detaljplaneändringen

Asunto Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy ansöker om detaljplaneändring för kompletteringsbyggande av flervåningsbostadshus med åtta våningar och en servicebyggnad på Haltiavägen. Samtidigt rivs den nuvarande servicebyggnaden på 640 m²-vy.

Flervåningshusen i Klippsta består av 4–8 -våningar. Bostadsområdet anknyter sig till Ådalsparken och Rutiådalén. I Klippsta finns en järnvägsstation och ett köpcentrum.



I utkastet till planstomme för Myrbacka (Stadsst. 23.4.2018) har föreslagits kompletteringsbyggande i åtta våningar i Klippsta.

I den gällande detaljplanen finns kvartersområden för flervåningshus (AK) och parkområden som sköts naturenligt (PL). Området byggda våningsyta uppgår nu till 52 099 m²-vy.

Detaljplanens mål är kompletteringsbyggande utmed Haltiavägen och uppdatering av den gamla byggnadsplanen. Detaljplanen omfattar Klippstavägens gatuområde som icke planlagts. Rutiådalens naturskyddsområde markeras som naturskyddsområde (SL).

Genom detaljplanen byggs utmed Haltiavägen två flervåningshus med åtta våningar på 12 330 m²-vy, en ekonomibyggnad på 210 m²-vy, affärs- och kontorslokaler på 295 m²-vy för Louhelan Huolto Oy, och en servicebyggnad på 300 m²-vy som delvis (156 m²) placeras i den nuvarande Haltiaparken. Det byggs 195 bostäder.

De nya flervåningshusen är moderna vita flervåningshus som lämpar sig för Klippsta. Parkeringen är förlagd till en parkeringsanläggning, som förses med gröntak och klängväxter. Ekonomibyggnaden förses också med gröntak. På fasaden till Louhelan Huoltos nya affärsutrymme och den nya servicebyggnaden används som accentfärg den gula färg som kännetecknar den nuvarande servicebyggnaden.

Den januari 2000 ändrades byggnadsplanerna till detaljplaner. Beteckningarna och bestämmelserna i Klippstas byggnadsplaner är delvis oklara och därför uppdateras planen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 7.5.2018.

I Vantaan Sanomat meddelades 12.5.2018 om planens anhängiggörande.

Ett möte om planen och rundvandring ordnades i Klippsta 22.5.2018.

Det lämnades in 52 åsikter, där Klippstaborna motsatte sig tilläggsbyggandet på Jaktgränden.

- Området för tilläggsbyggande på Jaktgränden har utelämnats ur detaljplanen, eftersom det nya daghemmet i Klippsta inte ryms med i investeringsprogrammet före år 2030 och det inte ännu finns något behov för en planändring.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer (FGE 11.6.2018).

Planen producerar bostadsbyggande på 12 330 m²-vy i närheten av Klippsta station och köpcentrum och förbättrar verksamhetsförutsättningarna för servicebolaget i området.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400, samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka och 17 Mårtensdal/Klippsta 2, som daterats 5.11.2018, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.



- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) sökandena betalar vardera för sin del ändringskostnaderna i förhållande till de kommande byggrätterna utan ekonomibyggnaden (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 och Louhelan Huolto Oy 4910/12866), avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs, utökad med kostnaderna för tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €), sammanlagt 11 750 €, varvid As Oy Kaarenhaltias andel är 7 265,89 € och Louhelan Huolto Oy:s andel 4 484,11 €.

Beslut:

Nämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till stadsplaneringsnämndens följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400, samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka och 17 Mårtensdal/Klippsta 2, som daterats 5.11.2018, läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) sökandena betalar vardera för sin del ändringskostnaderna i förhållande till de kommande byggrätterna utan ekonomibyggnaden (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 och Louhelan Huolto Oy 4910/12866), avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs, utökad med kostnaderna för tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €), sammanlagt 11 750 €, varvid As Oy Kaarenhaltias andel är 7 265,89 € och Louhelan Huolto Oy:s andel 4 484,11 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 34

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400, samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka och 17 Mårtensdal/Klippsta 2, som daterats 5.11.2018, för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) sökandena betalar vardera för sin del ändringskostnaderna i förhållande till de kommande byggrätterna utan ekonomibyggnaden (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 och Louhelan Huolto Oy 4910/12866), avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs, utökad med kostnaderna för tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €), sammanlagt 11 750 €, varvid As Oy Kaarenhaltias andel är 7 265,89 € och Louhelan Huolto Oy:s andel 4 484,11 €.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 7.1.2019 § 15



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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400, samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka och 17 Mårtensdal/Klippsta 2, som daterats 5.11.2018, för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) sökandena betalar vardera för sin del ändringskostnaderna i förhållande till de kommande byggrätterna utan ekonomibyggnaden (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 och Louhelan Huolto Oy 4910/12866), avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs, utökad med kostnaderna för tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €), sammanlagt 11 750 €, varvid As Oy Kaarenhaltias andel är 7 265,89 € och Louhelan Huolto Oy:s andel 4 484,11 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 30.1–8.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Separat hörande

Sökandena Asunto Oy Kaarenhaltia och Louhelan Huolto Oy har 5.3–19.3.2019 hörts separat i enlighet med MBF 32 §.

Under den tiden inlämnades inga åsikter.

Justeringarna har behandlats senare per e-post.

Försenade anmärkningar

I planen har antecknats att det 28.3.2019 inkommit tre åsikter som gällde Louhiparken, som hade utelämnats ur planen.

Dessa tre anmärkningar är försenade, vilket betyder att de inte utreds.

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 7.1.2019 att begära nödvändiga utlåtanden. Det behövdes inga utlåtanden.

Justeringar

Tomtindelningen har ändrats, varvid parkeringshuset har gjorts till ett LPA-området; ändringen är administrativ och inverkar inte på det planerade byggandet. De nya tomterna har försetts med nödvändiga körservitut. Ådalsparken har försetts med en förbindelse för servicekörning. På Louhelan Huolto Oy:s servicetomt (AH-tomten) tillåts utomhuslagring, då området inhägnas eller avgränsas med planteringar. Byggrätten har inte ändrats. Vidare har planen ritats i ett nytt datasystem.

Justeringarna är inte väsentliga och kräver därför ingen plan ny framläggning.

Avtal

Markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplanen undertecknades 30.1.2020.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 31.1.2020 för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås utförs, och att



- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Klippsta 2, som daterats 10.2.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 10.2.2020 § 28

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) utföra de justeringar som föreslås, och att
b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Klippsta 2, som daterats 10.2.2020, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.2.2020 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 152400 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Klippsta 2, som daterats 10.2.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Detaljplanens och detaljplaneändringens planbeskrivning 10.2.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132,
(fornamn.efternamn(at)vantaa.fi)