



Detaljplaneändring 002435 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Silkesfabriksvägen

VD/9003/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/NIS/VIK/LS /KW

Planläggningsområdet ligger i den södra delen av Dickursby centrum, utmed Konvaljvägen, granne till den gamla silkesfabriken. Ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader ändras så att det lämpar sig för byggande av bostadsvåningshus (AK). I det gatuplan som vetter mot Konvaljvägen förutsätts affärslokaler. Byggnadernas höjd mot Konvaljvägen är 8–12 våningar, mot Silkesfabriksvägen det mera måttfulla 4–6 våningar. Byggrätten för området för bostadsvåningshus blir sammanlagt 13 260 våningskvadratmeter, av vilket andelen för affärslokalerna är 710 våningskvadratmeter (kvartersexploateringsstalet $e = 2,94$). Planändringen utarbetades till en början för hela kvarterets område, men man kom slutligen fram till att i praktiken endast uppdatera parkeringsnormen i den sydligare delen. Bostäderna är 202 stycken till antalet och de har en genomsnittlig yta på cirka 57 lägenhetskvmadratmeter. Antalet ettor är 48 st. (24 %), tvåor 90 st. (45 %), treor 53 st. (26 %) och fyror 11 st. (5 %). Antalet bilplatser uppgår till 103 st. Planområdets areal uppgår till 1,3 ha och den totala exploateringen $e=1,24$.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 61097 samt gatuområde i stadsdel 61, Dickursby.

Ändringen gäller kvarteren 61097 och 61098 samt gatu- och trafikområde i stadsdel 61 Dickursby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 61097 i stadsdel 61, Dickursby.

Området ligger i Dickursby centrum, granne till den gamla silkesfabriken på adresserna Konvaljvägen 1–3 och Konvaljvägen 5. Området gränsar i väster till Konvaljvägen, i öster och söder till Silkestigen och Silkesfabriksvägen. I de kvarter som planläggs finns för närvarande affärs- och kontorslokaler, bl. a. FPA:s kontor. Området är ligger drygt 500 meter från stationen.

Sökanden

Områdets markägare Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 och Kiinteistö Oy Silkinkulma.

Markägare

Området utgörs av gatuområden med undantag av det som är i privat ägo.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Lundén Architecture Company deltagit i beredningen av planen

som konsult för dem som ansöker om planändring.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området angetts som område för centrumfunktioner (C). Dickursbyvägen har anvisats som en historisk väg, på vilken det går en riktgivande dragning för spårtrafik. Jokivarsi är ett område för närrekreation (VL), för vilken det anvisats en friluftsled.



Den nya **generalplanen 2020** godkändes i fullmäktige 25.1.2021, men har ännu inte trätt i kraft. Området har betecknats som stadscentrumområde (C) som utvecklas som en mångsidig, till sina funktioner blandad stadsmiljö. Området ligger i en zon för hållbar tillväxt. Det är en zon som stödjer sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiverar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand.

Detaljplaneändringen

Planläggningsområdet ligger i den södra delen av Dickursby centrum, utmed Konvaljvägen, granne till den gamla silkesfabriken. Kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader ändras så att det lämpar sig för byggande av bostadsvåningshus (AK). Planändringen är en del av Dickursby stadsförnyelse, genom vilken bostadsbyggandet utökas i Dickursby centrum längs Vandasåran.

Bostadsvåningshusen byggs så att det kantar det smala kvarter som blir kvar mellan Konvaljvägen och Silkesfabriksvägen. Slutresultatet är en helhet som utgör ett nästan slutet kvarter i stil med den traditionella stadsstrukturen. Det blir ändå kvar öppningar mellan byggnaderna, vilka möjliggör en gångförbindelse genom det långa kvarteret.

Utmed Konvaljvägen ligger en rad av byggnader, som har indelats i mindre delar enligt byggnadsytorna. Byggnadsdelarnas höjd (8–12 våningar) och färgen på fasadmurningen varierar, vilket ger variation i utsikten längsmed gatan. Den högsta delen placeras enligt övervägande så att den norrifrån sett bildar en gatuavslutning till Konvaljvägen. I Konvaljvägens gatuplan förutsätts ett affärsutrymme, vars våningshöjd är minst 5 meter och vars gatufasad ska utgöras av en skyltfönsterfasad. I stenfoten kan också placeras en dagligvarubutik, vars läge har anvisats med beteckningen affär på plankartan.

I hörnet av Silkestigen och Dickursbyvägen uppkommer ett stadsrum, som i öster gränsar till Silkesfabriken. Den öppna platsen får fabriksbyggnaden att framträda, fabriken kännetecknande gavel syns långt mot väster utmed Dickursbyvägen. Silkesfabrikens värdefulla kulturmiljö har beaktats vid gestaltningen av byggnadsvolymer och i fasadmaterialet. Byggnadernas höjd förblir vid det måttfulla antalet 4–6 våningar på Silkesfabrikens sida. De följer samma höjd som bostadsaktiebolagen Silkinkaari och Silkinkulma som ligger på andra sidan gatan. Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ. Fasaderna ska byggas av bränt tegel som muras på plats.

Alla bilplatser, med undantag av platser för servicefordon, placeras i planen under det gårdsdäck som byggs mellan bostadsvåningshusen, dit man kör in från Silkesfabrikens sida.

Tanken på Konvaljvägen som en centrumbulevard förs konsekvent fram i planen. I inledningsskedet minskas gatans körfiler till antalet och i gaturummet byggs de parkeringar utmed gatorna som krävs för affärslokalerna. I det skede när gatan ombyggs och de underjordiska ledningarna flyttas kan också den rad av gatuträd som anvisas i planen planteras ut.

Byggrätten i kvarteret för bostadsvåningshus uppgår till sammanlagt 13 260 våningskvadratmeter, av vilket boendets andel är 12 550 och stenfotsbutikernas andel 710 våningskvadratmeter. Exploateringstalet e , är 2,94 i kvartersområdet.

Den gamla beteckningen för användningsändamål AL för den södra ändan av kvarteret uppdateras till KL i enlighet med de beteckningar som används i dag. Båda betyder kvartersområde för affärsbyggnader. Samtidigt uppdateras parkeringsnormen enligt med de normer som används i dag. Byggrätten i den södra ändan (3 321 våningskvadratmeter) ändras inte.

Exploateringstalet, e , är 1,24 i hela området för planen och den totala arealen 1,3 ha.



Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 10.1.2020.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in sammanlagt 25 åsikter och av dessa framgick, hur värdefullt område invånarna tycker att den gamla silkesfabriken är. Man ville att nybyggandet ska ske så att det anpassas till fabriksbyggnaden genom användning av röd tegel murad på plats i fasaderna. De lösningar som föreslås i utkasten ansågs allmänt vara för effektiva och höga.

I lösningen har förhållandet till den intilliggande silkesfabriken bestämt valet av fasadmateriäl och byggnadshöjderna mot Silkesfabriksvägen.

Projektet har presenterats kort vid ett möte för allmänheten 26.5.2021, som på grund av coronapandemin ordnades som en TeamsLive-tillställning. Hur projektet lämpar sig för stadsbilden har också granskats i en video som producerats ur en 3D-modell, vilken kan ses på Vanda detaljplanering webbsidor.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planarbetet medför ny bostadsvåningsyta (12 550 m²-vy, ca 200 bostäder), av vilka 10 st. byggnadsplatser för småhus.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig två markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandens Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 och Kiinteistö Oy Silkinkulma och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 11 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2021 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Silkesfabriksvägen, som daterats 17.8.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökandena Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 och Kiinteistö Oy Silkinkulma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 6.9.2021 § 28

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Silkesfabriksvägen, som daterats 17.8.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökandena Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 och Kiinteistö Oy Silkinkulma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.9–14.10.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 6.9.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre lämnades in.

Utlåtandena från Vanda Energi, Vanda stadsmuseum och NTM-centralen i Nyland har beaktats i svaren.

Utförda justeringar

Efter att planen varit framlagd har det lagts till en gångförbindelse genom kvarteret och en bestämmelse om beaktandet av stabiliteten på respektive byggplats. Vidare har bullerbestämmelserna preciserats. Justeringarna är inte väsentliga och kräver därför ingen framläggning av planen.

Stadsmiljönämnden 9.11.2021 § 8**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/ Silkesfabriksvägen, som daterats 9.11.2021 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 30.11.2021 § 14**Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/ Silkesfabriksvägen, som daterats 9.11.2021 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:



Under behandlingen av ärendet kompletterade tf. biträdande stadsdirektören sitt förslag, så att punkt c) läggs till i beslutet: Konvaljvägen inte görs smalare på det sätt som möjliggörs i planen förrän riktlinjer har gjorts upp för Konvaljvägens helhet.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/ Silkesfabriksvägen, som daterats 9.11.2021 till stadsfullmäktige för godkännande och att
- c) Konvaljvägen inte görs smalare på det sätt som möjliggörs i planen förrän riktlinjer har gjorts upp för Konvaljvägens helhet.

Stadsfullmäktige 13.12.2021 § 5

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) godkänna förslaget till detaljplaneändring 002435 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/ Silkesfabriksvägen, som daterats 9.11.2021 och att
- b) Konvaljvägen inte görs smalare på det sätt som möjliggörs i planen förrän riktlinjer har gjorts upp för Konvaljvägens helhet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 9.11.2021
- Utlåtanden och svar 9.11.2021

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878,
Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 302 9298
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi