



Detaljplaneändring 002424 och tomtindelning 94 Håkansböle/Musblacksgränden

VD/5828/10.02.04.00/2019

TLA/NKO/MJA/AHE/VIK/LS/KW

Genom detaljplaneändringen möjliggörs nytt byggande av flervåningshus utmed den spårväg som planeras i Håkansböle för att öka mångsidigheten i områdets nuvarande bostadsutbud och i stadsbilden. Det byggs 17 600 m²-vy flervåningshus och 100 m²-vy affärslokaler, delvis på parkeringstomter som förblivit obbyggda och till en liten del på de gatu- och grönområden som ändras till bostadskvartersområden. Försättningen på Musblacksgränden ändras till LPA-område (kvartersområde för bilplatser). Bilplatserna placeras i LPA-områdena i markplan och i en parkeringsanläggning som byggs.

Med beaktande av LPA-kvartersområdena i planändringsområdet blir exploateringsstalet $e=1.71$. När planändringen blir klar medför den cirka 330 nya bostäder för cirka 500 invånare. I de sex hus som redan finns i området är våningsytan 19 850 m²-vy och bostäderna 257 till antalet.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 94004 och en del av kvarter 94005 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 94 Håkansböle (tomterna 1–6 i kvarter 94004, tomt 1 i kvarter 94006 samt gatu- och rekreationsområden i den detaljplan som upphävs).

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller delar av kvarteren 94004 och 94005 i stadsdel 94 Håkansböle.

Området ligger i Håkansböle centrum, öster om Håkansbölevägen, cirka 300 meter söderut från korsningen av Skjutsvägen och Håkansbölevägen. Planläggningsområdet avgränsas i väster av Håkansbölevägen, i öster av parken Hästhagen, i norr av Fuxstigen och i söder av Musblacksgränden och Hästhagsstigen.

De som ansöker om planändring

Ägarna till fastigheterna Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy och Vatrootalot 5 Oy, ansökan daterad 3.7.2019.

Markägare

Musblacksgrändens och Fuxgrändens gatuområde enligt den gällande detaljplanen och Hästhagens parkområde ägs av Vanda stad. Tomt 2 i kvarter 94004 ägs av SATOkoti 24 Oy, tomt 3 av Kiinteistö Oy M2-Kodit och tomt 4 av Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Tomterna 1 och 5 i kvarter 94004 (LPA(AP)) ägs gemensamt av markägarna. Tomt 6 i kvarter 94004 och tomt 1 i kvarter 94006 ägs av Vatrootalot 5 Oy.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har representanter för de ansökande och arkitekhtitoimisto Kanttia2 Oy och Nomaji maisema-arkkitehdit Oy deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplan

Planändringsområdet utgör effektivt bostadsområde (A1) i den generalplanen med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 17.12.2007. I den av stadsfullmäktige 25.1.2021 godkända men överklagade generalplanen 2020 är området Bostadsområde i ett stadscentrum (AC).

Detaljplaneändringen



Genom detaljplanen ändras de existerande parkeringstomterna till flervåningshus och de gatuområden som kvarstår mellan dessa tomter samt i oansenlig grad även en grönområdesdel till kvartersområden för flervåningshus (AK). Byggrätterna för de fyra existerande byggda flervåningshustomterna kvarstår oförändrade.

Antalet parkeringsplatser som behövs i området för detaljplaneändringen minskas till att motsvara den norm som gäller i området. (Parkeringsnormen enligt den gällande detaljplanen är 1 bp/70 m²-vy och enligt förslaget till detaljplaneändring 1 bp/110 k-m²). I detaljplaneändringen anvisas byggandet av affärslokaler på minst 100 m² samt invånarlokaler och gemensamt utrymme på minst 200 m² som kan ändras till affärslokaler.

I detaljplanen betonas en urban omgivning längsmed Håkansbölevägen och att markplansvåningen utmed Håkansbölevägen har en öppen karaktär och är funktionell. För fasaderna ges kvalitetsbestämmelser om bland annat socklar, bottenvåningar och ytor.

I ändan av Musblacksgränden, på platsen för den existerande LPA-tomten, anvisas ett LPA-kvarter för en parkeringsanläggning i högst fem våningar. Både i kvarter 94004 och kvarter 94005 anvisas ett kvartersområde för bilplatser (LPA) för en parkering i markplan.

Bredden på Musblacksgrändens gatuområde kvarstår oförändrad. De körbanor som förnyas blir ändå smalare, då gatuområdet omorganiseras, bland annat genom plantering av gatuträd.

I ändan av Musblacksgränden öppnas en ny förbindelse till parken Hästhagen.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § publicerades 11.11.2019.

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 12.11.2019

I Vantaan Sanomat meddelades 17.11.2019 att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex stycken åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och som medför ny bostadsvåningsyta (17600 m²-vy, cirka 330 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig markanvändningsavtal med tre parter: Y-Säätiö, Sato Oy och as.oy Hiirakkokuja 6.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (20 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2980 €), totalt 22 980 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2021 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Musblacksvägen, som daterats 17.8.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökandena betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (2980 €), sammanlagt 22 980 €.
- d) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omgående vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 6.9.2021 § 34

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Musblacksvägen, som daterats 17.8.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 4 och det konstateras att sökandena betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (2980 €), sammanlagt 22 980 €.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs omgående under sammanträdet.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 20.9.2021 § 26

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Musblacksvägen, som daterats 17.8.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 4 och det konstateras att sökandena betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (2980 €), sammanlagt 22 980 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omgående vid sammanträdet.

Det antecknades att vänsterförbundets grupp i stadsstyrelsen lämnade in följande uttalande till protokollet:

"I Vandas generalplan har målet för utvecklingen av centrumena varit att komplettera centrumena till



"täta och mångsidiga områden som är högklassiga som stadsrum". Detaljplaneändringen förtätar stadsstrukturen men motsvarar inte på bästa tänkbara sätt generalplanens mål om att utveckla ett högklassigt stadsrum. Den uppställning av nya byggnader som föreslås i förhållande till de gamla byggnader som redan finns i området är ställvis trång.

Kompletteringsbyggandet och förtätningen av stadsstrukturen är nödvändigt för att trygga en tillräcklig bostadsproduktion och möjliggöra en hållbar tillväxt för staden. Vid kompletteringsbyggandet när det gäller gamla bostadsområden som redan byggts måste det dock fästas särskilt vikt vid kvaliteten i det nya stadsrum uppstår och växelverkan med invånarna."

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 28.9–27.10.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar, av vilka den ena var en anmärkning som gällde den gårdsplan som medföljer som bilaga till detaljplanen. Anmärkningarna har inte lett till några åtgärder.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.9.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tretton utlåtanden begärdes och sex inlämnades.

Utlåtande begärdes av Vanda stadsmuseum, Mellersta Nylands räddningsväsendes affärsverk, Vanda miljöförening, Elisa Abp, Fingrid Abp, Helen Elnät Ab, Vantaan Yrittäjät ry, Nylands förbund, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab, HRT, HRM och Hakunilaseura ry.

Utlåtandena togs emot av HRT, Vanda Energi, Vanda stadsmuseum, HRM, NTM-centralen i Nyland och Fingrid. De emottagna utlåtandena ledde inte till några justeringar.

Utförda justeringar

Anmärkningarna och utlåtandena ledde inte till några ändringar i plankarten eller i planbeskrivningen.

I detaljplanen har gjorts plantekniska korrigeringar under framläggningstiden.

Planbeteckningar:

- Utmed Håkansbölevägen har överflödiga brytpunkter strukits från ljudisoleringsstreckets kurvor, i kvarteret 94004 för att förtydliga det sätt på vilket strecket framställs.
- Musblacksgrändens namn har lagts till på plankartan. Namnet ändras inte från det namn som vunnit laga kraft.

Ändringar i planbestämmelserna:

- Ett skrivfel i översättningen av bestämmelsen för cykelparkering har korrigerats för affärslokalernas del, pb →cykelplatser.
- Storleken på symbolerna i förteckningen över planbestämmelser har ändrats

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplanens planbeskrivning har justerats till följd den ritningstekniska justering som gjorts i plankartan. Den korrigerade detaljplanekartan och bestämmelserna har uppdaterats i planbeskrivningens bilagor.



Stadsmiljönämnden 9.11.2021 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 94 Håkansböle/Musblacksgränden, som daterats 17.8.2021 och justerats 9.11.2021, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades av ersättaren i stadsmiljönämnden Jan Axberg lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av ledamoten Suvi Karhu: "Minskningen av antalet parkeringsplatser motiveras med spårvägsprojektet, som antas minska invånarnas behov av privatbilism. Till spårvägsprojektet hänför sig dock en betydande osäkerhet redan utgående från styrkeförhållandena i fullmäktige, och det finns en risk för att ett för litet antal parkeringsplatser kombinerat med att spårvägsprojektet inte förverkligas skapar svårigheter för invånarna."

Stadsstyrelsen 30.11.2021 § 15

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 94 Håkansböle/Musblacksgränden, som daterats 17.8.2021 och justerats 9.11.2021, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 13.12.2021 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutade att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002424 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 94 Håkansböle/Musblacksgränden, som daterats 17.8.2021 och justerats 9.11.2021.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 17.8.2021, justerad 9.11.2021
- Utlåtande och svar 9.11.2021
- Anmärkningar och svar 9.11.2021



Följande utredningar finns på planens webbsidor:

[https://www.vantaa.fi/Asuminen ja ympäristö / kaavoitus ja maankäyttö / Asemakaavoitus / Hakunilan kaavat / Hakunilan keskustassa Hiirakkokujalle asuinkerrostaloja ja uutta liike- ja palvelutilaa \(nro 002424\)](https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_keskustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-_ja_palvelutilaa_(nro_002424))

- Musblacksgrändens buller- och vibrationsutredning, FCG Planering och teknik Oy, 2.1.2020
- Dagvattenutredning och -plan, FCG Planering och teknik Oy, 30.4.2020
- Gårdsplan, Nomaji Oy, 2.7.2021

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvinsning

Närmare information:

Noora Koskivaara, tf. Områdesarkitekt, tfn 050 302 9293

Anna Hellén, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9028

Mari Jaakonaho, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9411