



Detaljplaneändring 002444 och ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Nejlikstigen 12

VD/3985/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/MYL/THU/VIK/JT/EJ/AP

Planområdet ligger i Bäckby i sydvästra hörnet av Peltola torg. De nuvarande parhusen ersätts med två flervåningshus, vars våningstal är fem och sex. Byggrätten är sammanlagt 3 170 kvadratmeter våningsyta, varav bostädernas andel är 3 100 m²-vy och affärslokalernas andel 70 m²-vy. Tomtexploateringstalet blir $e = 1,29$. Det tidigare tomtexploateringstalet var $e=0,35$ och byggrätten 873 m²-vy, vilket är en ökning på 2 297 m²-vy. Bilplatserna placeras på första våningen i byggnaderna och i markplanet mellan byggnaderna. Gatuområdets avgränsning justeras, och förbindelsen för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning görs smidigare. I referensplanen är bostäderna 62 stycken till antalet och de har en genomsnittlig yta på cirka 42 lägenhetskvmadrater. Antalet ettor är 17 st. (27 %), tvåor 27 st. (44 %) och treor 17 st. (27 %) och fyror 1 st. (2 %). Antalet bilplatser är 30 st. Planområdets areal uppgår till 0,27 ha och den totala exploateringen $e=1,19$.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63125 samt gatuområde i stadsdel 63, Bäckby. Ändringen gäller, i den detaljplan som upphävs, en del av kvarteret 63125 samt gatuområdet i stadsdel 63, Bäckby.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 63125 i stadsdel 63, Bäckby.

Området ligger i Bäckby, sydväst om Peltola torg. Till området hör den tomt som gränsar mot Nejlikstigen på adressen Nejlikstigen 12 samt gatuområdena på Nejlikstigen och Vallmovägen som gränsar mot tomt. Det finns för närvarande parhus i det område som planläggs. Avståndet till Dickursby station är cirka 900 meter.

Sökande

Områdets markägare är Asunto Oy Peltolankulma.

Markägoförhållanden

Tomt 11 enligt den nuvarande tomtindelningen (från år 1981) består av fastigheten 92-421-12-400 som ägs av den som söker detaljplaneändring, och av fastigheten 92-421-12-996-P10 (en remsa invid Nejlikstigen som till sin areal är 40 m²) som ägs av Vanda stad. I samband med planändringen ansluts 92-421-12-996-P10 till en del av gatuområdet.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Peltonen & Sinisalo Oy medverkat som konsult för den som ansöker om planändring.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande A2. Planeringsområdet gränsar till ett område för centrumfunktioner (C) och ett effektivt bostadsområde (A1).

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

Planområdet ligger i den allt tätare stadsdelen Bäckby, sydväst om Peltola torg och mindre än en kilometer från Dickursby station. Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att ersätta fyra parhus med två flervåningshus på adressen Nejlikstigen 12. Nybyggnadernas våningstal är fem och sex. I närheten av Nejlikstigen och Vallmovägens korsning anvisas affärslokaler. Bilplatserna placeras i byggnadernas markplansvåningar och i markplanet mellan byggnaderna. Lokaler som betjänar boendet finns i markplans- och vindsvåningarna samt källaren.

Kvartersområdet ändras från kvartersområde för bostadsbyggnader (A⁴) till kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten är sammanlagt 3 170 kvadratmeter våningsyta, varav bostädernas andel är 3 100 m²-vy och affärslokalernas andel 70 m²-vy. Tomtexploateringstalet blir $e = 1,29$. Det tidigare tomtexploateringstalet var $e=0,35$ och byggrätten 873 m²-vy, vilket är en ökning på 2 297 m²-vy.

Byggnaderna placeras så de blir en del av det omgivande kvarteret för byggnadsmassorna i nord-sydlig riktning. Fasaderna byggs av platsbyggt tegel, och vid Nejlikstigen förutsätts en stenfotsvåning. Grönskan och trivselen på gården säkerställs med ett krav på 0,9 i gröneffektivitet. På tomtens norra del bevaras tre lönnar.

Det ställe på gång- och cykelleden i norr-sydlig riktning som leder från Nejlikstigen till Vallmovägen där det förekommer diskontinuitet avlägsnas genom att möjliggöra ledens sträckning via tomtens nordöstra hörn. Körförbindelsen flyttas till tomtens sydöstra hörn, och körning till tomtens tillåts från nordlig riktning via Nejlikstigen. Nejlikstigen breddas vid detta gatuavsnitt i riktning mot tomtens.

Planändringen effektiverar markanvändningen genom en zon för hållbar tillväxt som stöder sig på kollektivtrafikens stamlinje. Byggandet stöder sig på den existerande kommunaltekniken och är både samhällsstrukturellt och samhällsekonomiskt motiverat. Projektet förnyar områdets stadsbild och ökar verksamheten och aktiviteten i området.

Exploateringstalet, e , är 1,19 i hela området för planen och den totala arealen 0,27 ha.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 17.12.2020.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in sammanlagt 11 åsikter.

På grund av coronapandemin kunde man inte ordna en planpromenad i planeringsområdet. Projektet presenterades kort vid kvällsevenemanget Uudistuva Vantaa som ordnades via TeamsLive den 19 maj 2021.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen medför ny bostadsvåningsyta (3 100 m²-vy, ca 60 bostäder) och affärslokaler (70 m²-vy).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.



Stadsmiljönämnden 9.11.2021 § 6

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002444 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Nejlikstigen 12, som daterats 9.11.2021, 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 sökanden Asunto Oy Peltolankulma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.12.2021 § 29

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002444 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Nejlikstigen 12, som daterats 9.11.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Asunto Oy Peltolankulma betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 12.1–10.2.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar. Ett brev lämnades in efter den utsatta tiden. Brevet har beaktats i planlägningsarbetet och ett svar på brevet har utarbetats.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 13.12.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 13 utlåtanden och 7 lämnades in. Utlåtandena har beaktats i planlägningsarbetet och svar på dem har utarbetats.

Utförda justeringar

En teknisk justering har gjorts i två planbestämmelser. Justeringar med anledning av utlåtandena, brevet och preciseringen i referensplanen har gjorts i planbeskrivningens text. En ny bildbilaga har lagts till i trafikens utgångsuppgifter.

Justeringarna som gjorts i planen är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 5.4.2022 § 10

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) anmärkningarna, breven och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002444 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Nejlikstigen 12, som daterats 9.11.2021 och justerats 5.4.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”Stadsmiljönämnden förutsätter att man i fortsättningen strävar efter variation i våningshöjderna i motsvarande områden vid utkanten av stadscentrumen när det gäller byggnadsprojekt som genomförs i gränssnittet mellan småhusbebyggelse och högt flervåningshusbyggande. Byggandet av höga flervåningshus precis intill småhusbebyggelsen försämrar boendetrivseln och orsakar bland annat skuggningsproblem och en betydlig ökning av trafiken i områdets omedelbara närhet. Ändringarna i byggnadshöjderna ska vara måttliga. Nämnden förutsätter också att omgivningen kring Peltola torg och byggandet i omgivningen behandlas som en helhet i samband med genomförandet av detaljplaneringen för dispositionsplanen för Dickursby.”

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknades 14.4.2022.

Stadsstyrelsen 25.4.2022 § 26**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningarna, breven och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002444 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Nejlikstigen 12, som daterats 9.11.2021 och justerats 5.4.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 23.5.2022 § 8**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002444 och förslaget till ändring av tomtindelningen 63 Bäckby/Nejlikstigen 12 som daterats 9.11.2021 och justerats 5.4.2022.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsfullmäktige lämnade in följande gemensamma protokollsuttalande i ärendet:

”Stadsfullmäktige förutsätter att man i fortsättningen strävar efter variation i våningshöjderna i motsvarande områden vid utkanten av stadscentrumen när det gäller byggnadsprojekt som genomförs i gränssnittet mellan småhusbebyggelse och högt flervåningshusbyggande. Byggandet av höga flervåningshus precis intill småhusbebyggelsen försämrar boendetrivseln och orsakar bland annat skuggningsproblem och en betydlig ökning av trafiken i områdets omedelbara närhet. Ändringarna i byggnadshöjderna ska vara måttliga. Stadsfullmäktige förutsätter också att omgivningen kring Peltola torg och byggandet i omgivningen behandlas som en helhet i samband med genomförandet av detaljplaneringen för dispositionsplanen för Dickursby.”

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 9.11.2021, justerad 5.4.2022
- Anmärkningar, brev och svar 5.4.2022
- Utlåtanden och svar 5.4.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878,

Tuuli Huhtala, detaljplanerare, tfn 040 197 7963

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi